



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

Relatório Mensal

março de 2023

PALAVRA DO GESTOR

O mês de março foi o terceiro seguido de resultados negativos no mercado de fundos imobiliários, quinto caso considere a estabilidade do mês de dezembro como negativa. Em parte, o movimento do mercado justifica-se perante uma série de eventos que acendem o farol amarelo para o crédito imobiliário, principalmente em operações de multipropriedade e de loteamento não performado em praças de menor demanda. O estresse no mercado de CRIs *high yield*, causado em meio a um cenário de contração de crédito e desconfiança, apresenta um desafio para o qual estamos preparados.

Como resultado, o IFIX encerrou o mês em queda de 1,69%, enquanto o IMOB observou maior estabilidade, com 668 pontos contra os 658 na abertura de março. O mesmo ocorreu na bolsa, que fechou em queda de 2,91% no período frente à incerteza global e a crise bancária observada, que foi prontamente respondida pelas autoridades monetárias. A inflação brasileira desacelerou, enquanto o banco central manteve as taxas de juros elevadas. Isso, somado a maior transparência do governo no lado fiscal da política econômica ao divulgar oficialmente suas intenções devem, nos próximos meses, minorar a pressão sentida por incorporadores. A deflação do custo da construção civil também representa um menor risco de obras para empreendimentos.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Frente aos últimos acontecimentos no mercado envolvendo alguns fundos de CRI High Yield, entendemos a preocupação de muitos cotistas que vem nos questionando. Gostaríamos de salientar, em primeiro lugar, que a carteira do IBCR11 tem um perfil e grau de risco distinto a desses fundos que vem sofrendo com inadimplências. O Fundo não investe em praças secundárias e nem em ativos de multipropriedade, que possuem um grau de risco sensivelmente acima da carteira do IBCR11. A metodologia para decisão de investimento envolve uma análise de crédito completa que passa por diligências jurídica, financeira/contábil, ambiental, análise de mercado e elaboração de viabilidade do projeto com cenários estressados. Somente a partir de todas essas análises a gestora inicia o processo de investimento e acompanhamento, que envolve tanto equipe interna quanto terceirizados no dia-a-dia de cada operação, além do relacionamento próximo ao incorporador.

Vale lembrar que a carteira do IBCR11 segue adimplente, sendo que a queda de distribuição no último mês se dá por alguns fatores: (1) em janeiro e fevereiro tivemos um volume alto de amortização do Ecovillagio (aproximadamente R\$ 3 milhões), o que libera correção monetária acuado no PU para distribuição. Em março, não houve amortização desse papel, porém a previsão segue de amortização total até o fim de julho/23, conforme previsto. (2) projetos em fase final de obra e período de repasse estão em momento de carência, como o caso de Vivatti, o que reduz o pagamento de cupom em meses específicos, no entanto, isso não representa problemas no empreendimento e nem consiste em default, o papel continua adimplente e esperamos uma amortização total até setembro-23 e (3) tivemos maior resultado de correção monetária acuado no PU dos papéis, o que muitas vezes não se reflete na marcação a mercado dos CRIs, mas que se soma ao saldo devedor do papel e será pago no momento de amortização.

Por fim, vale lembrar que o IBCR11 possui possíveis *upsides* importantes ao longo do ano, como a previsão de amortização dos papéis Ecovillagio, Vivatti e Acqua e o pré-pagamento de CRVO e Olimpo, com pagamento das respectivas multas. Com isso, abrimos espaço para novas alocações, que representarão novas receitas de estruturação que serão revertidas ao Fundo, assim como podemos rebalancear a carteira buscando elevar a taxa média do portfólio.

O Fundo encerrou o mês de mar/23 com 98,4% do patrimônio líquido alocado, sendo 96,9% em CRI e 1,5% em cotas de FIs. No mês, nenhuma operação de venda foi realizada. No dia 13, o ativo CRI GRAND GARDEN entrou em carteira. Trata-se de uma integralização do ativo no mercado primário, que foi emitido a uma taxa IPCA + 10,00%. Essa integralização é da segunda tranche do título estruturado pela BREI, sendo que outros investidores entraram na operação anteriormente. O empreendimento é um término de obra residencial de alto padrão na cidade de Rio Claro-SP.

No mês, o Fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 109 mil, contra R\$ 302 mil em setembro. Na contramão da piora da liquidez, houve diminuição no desconto patrimonial do fundo, que encerrou o mês com 17,08% de deságio da cota de mercado sobre a cota patrimonial, que depreciou em torno de R\$ 1,00 no mês. Na visão da gestão, o preço atual não reflete o potencial 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.

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

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

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

Data base: 31/03/2023

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	661.599
Lucro* / cota	0,69
Dividendos	766.738
Dividendos / Cota	0,80
Dividend Yield	1,04%
Dividend Yield a.a.	11,98%

Avaliação

Valor de Mercado	72.159.668
Valor de Mercado / Cota	77,05
Valor Patrimonial	89.062.682
Valor Patrimonial / Cota	92,93
(Des)ágio (VM / VP)	(17,08%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	2.514.862
Média Diária Negociada	109.342
Liquidez	3,41%
Cotistas	4.103

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Março um lucro / resultado ajustado de R\$ 661 mil, sendo R\$ 699 mil relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 41 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 0,80/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 9,85% (calculado sobre a cota patrimonial) e 11,98% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 25,53/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em mar/23, uma média diária de negociação de R\$ 109 mil, equivalente a uma liquidez de 3,41% no mês.
- > 100% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ⁽¹⁾
Acum 12 meses	12,48	13,43%
2023	2,70	12,14%
mar/23	0,80	9,85%
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%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

	HTM ¹	MTM ¹
Taxa Média da Carteira CDI	5,00%	4,39%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,34%	10,32%

CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI

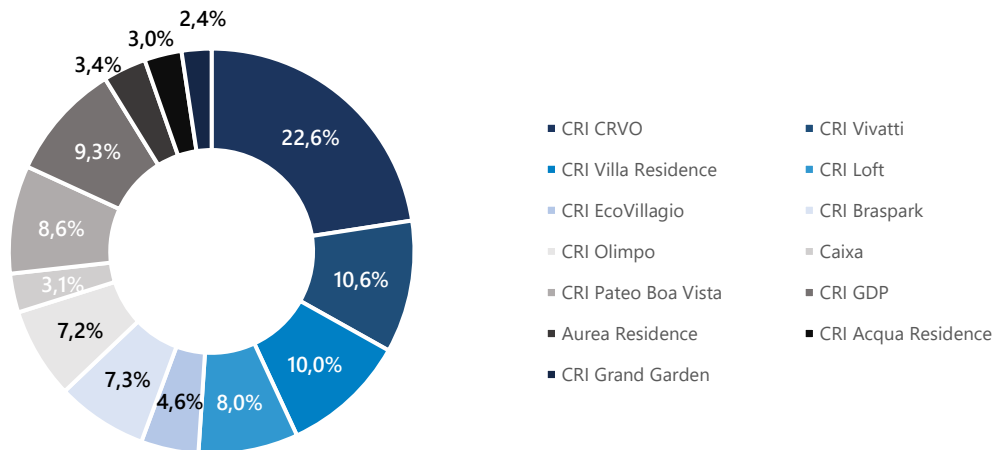
Ativo	Emissor	Indexador	HTM ¹ (R\$ MIL)	MTM ¹ (R\$ MIL)	Taxa na curva	Taxa MTM	% PL	Duration ²
CRI Loft	Virgo	IPCA	7.228,1	7.084,7	10,00%	10,87%	8,0%	12,07
CRI EcoVillagio	Província	IPCA	4.093,8	4.085,0	11,65%	14,16%	4,6%	0,39
CRI Vivatti	Virgo	IPCA	9.465,7	9.398,5	11,00%	12,78%	10,6%	0,66
CRI CRVO	Virgo	IPCA	21.036,3	20.097,5	7,00%	7,90%	22,6%	7,89
CRI Acqua Residence	True	IPCA	2.632,6	2.648,0	11,00%	10,34%	3,0%	1,44
CRI Villa Residence	True	IPCA	8.997,1	8.881,5	10,00%	11,07%	10,0%	1,95
CRI Braspark	Virgo	IPCA	6.644,4	6.469,8	7,50%	8,35%	7,3%	4,90
CRI Olimpo	True	IPCA	6.517,2	6.451,1	11,00%	12,57%	7,2%	1,04
CRI Áurea Residence	True	IPCA	836,1	825,9	10,50%	11,89%	0,9%	1,44
CRI Áurea Residence II	True	IPCA	2.271,7	2.244,1	10,50%	11,90%	2,5%	1,43
CRI Pateo Boa Vista	True	CDI	7.536,9	7.674,5	5,00%	4,39%	8,6%	4,52
CRI GDP	True	IPCA	8.295,8	8.316,0	10,00%	9,88%	9,3%	3,29
CRI Grand Garden	True	IPCA	2.108,2	2.120,5	10,00%	9,73%	2,4%	3,46
Total de CRIs			87.663,9	86.297,1			96,9%	
Caixa Bruto			3.665,0	3.665,0				
Rendimentos e Provisões			-899,4	-899,4				
Caixa Líquido			2.765,6	2.765,6				
Patrimônio Líquido			90.429,5	89.062,7			Duration² Média	4,50

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

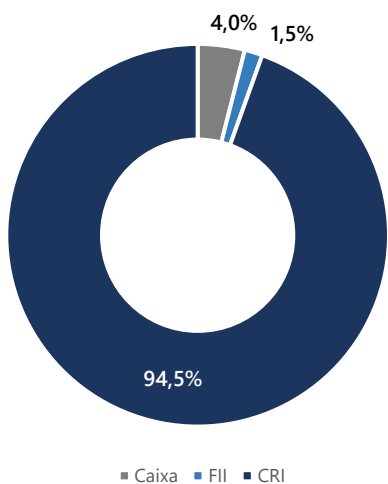
2) Em anos

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

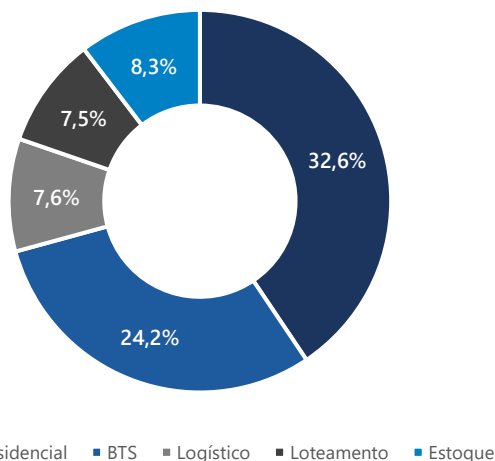
PORTFÓLIO DE CRI



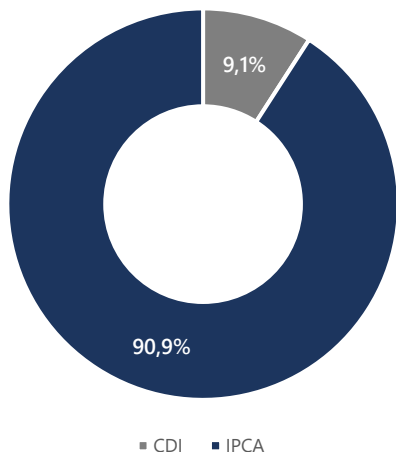
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



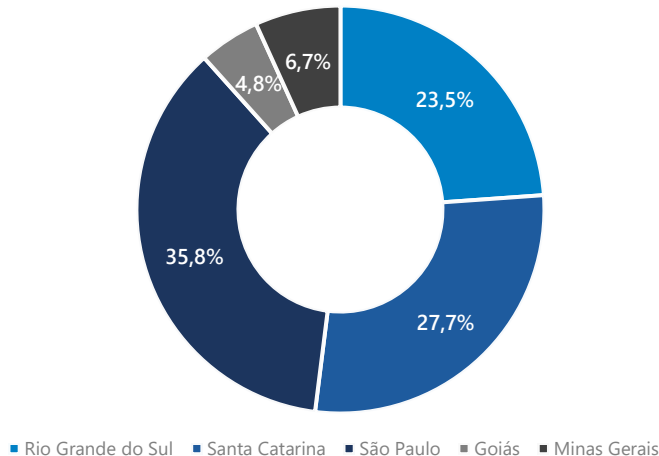
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



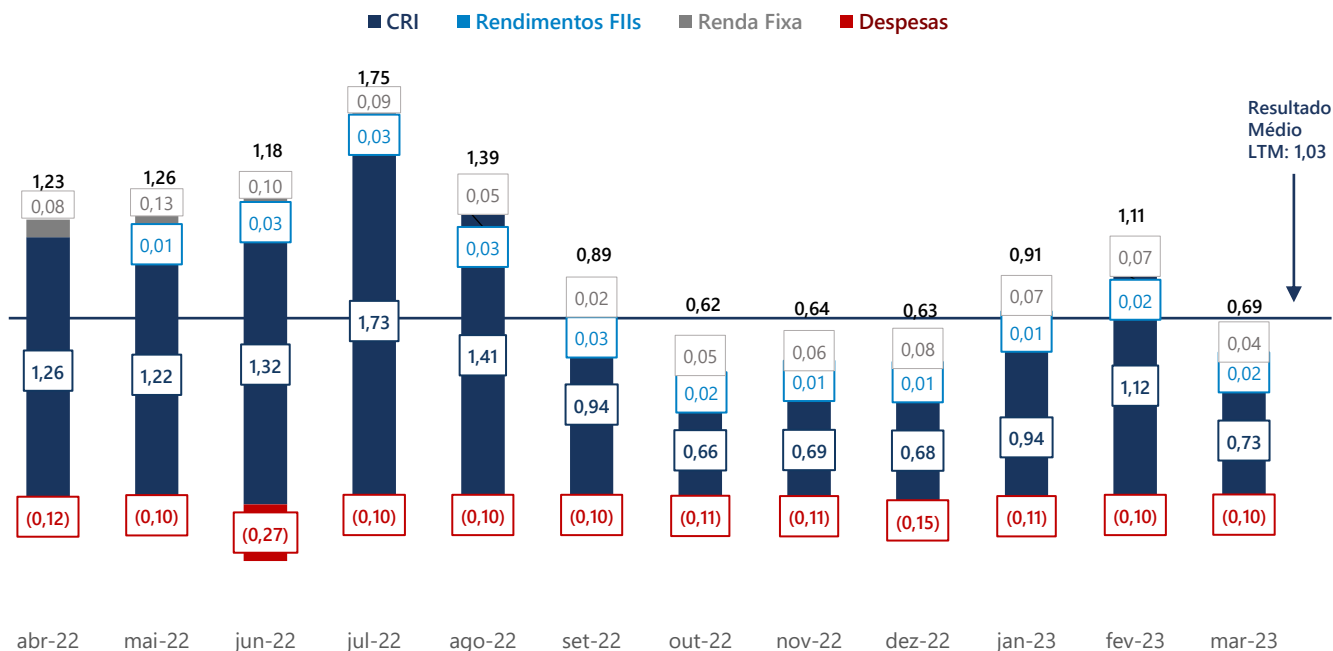
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

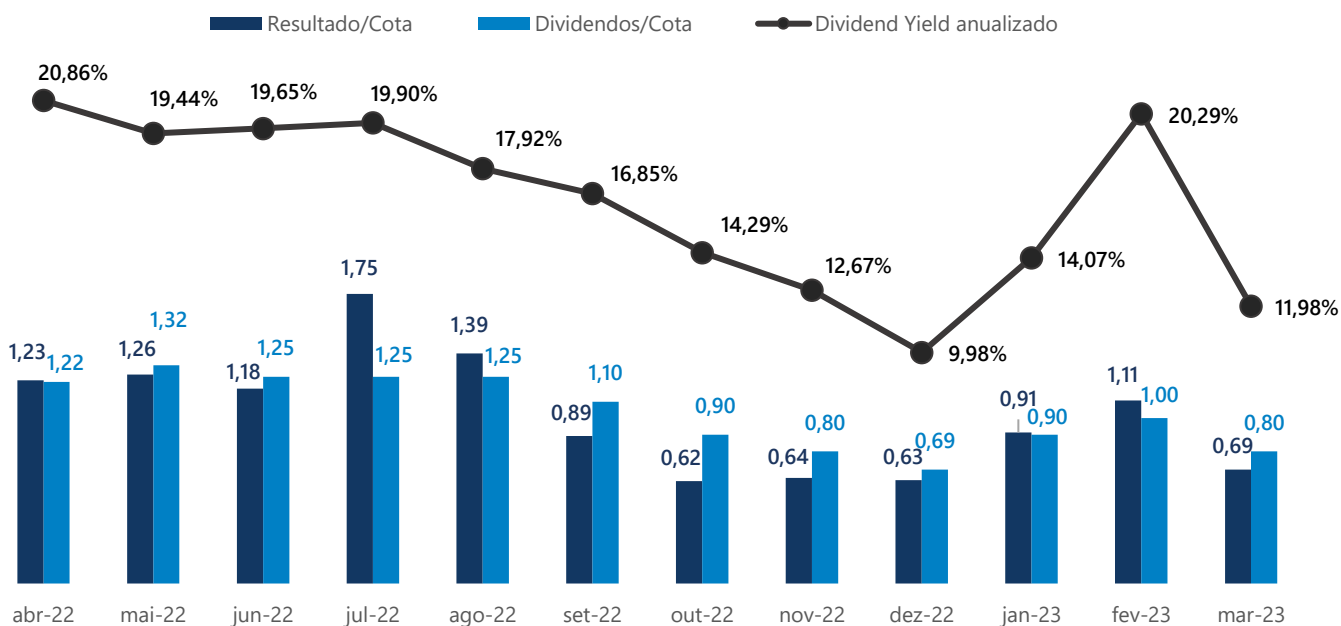


QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de março, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 699 mil, o que, somado aos R\$ 41 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 661 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,69 por cota. Com isso, o Fundo distribuiu 96,76% dos rendimentos distribuíveis no período. A reserva de lucro atual é de R\$ 25 mil, consumindo R\$ 105 mil na distribuição de R\$ 0,80 por cota no período. 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

RENTABILIDADE

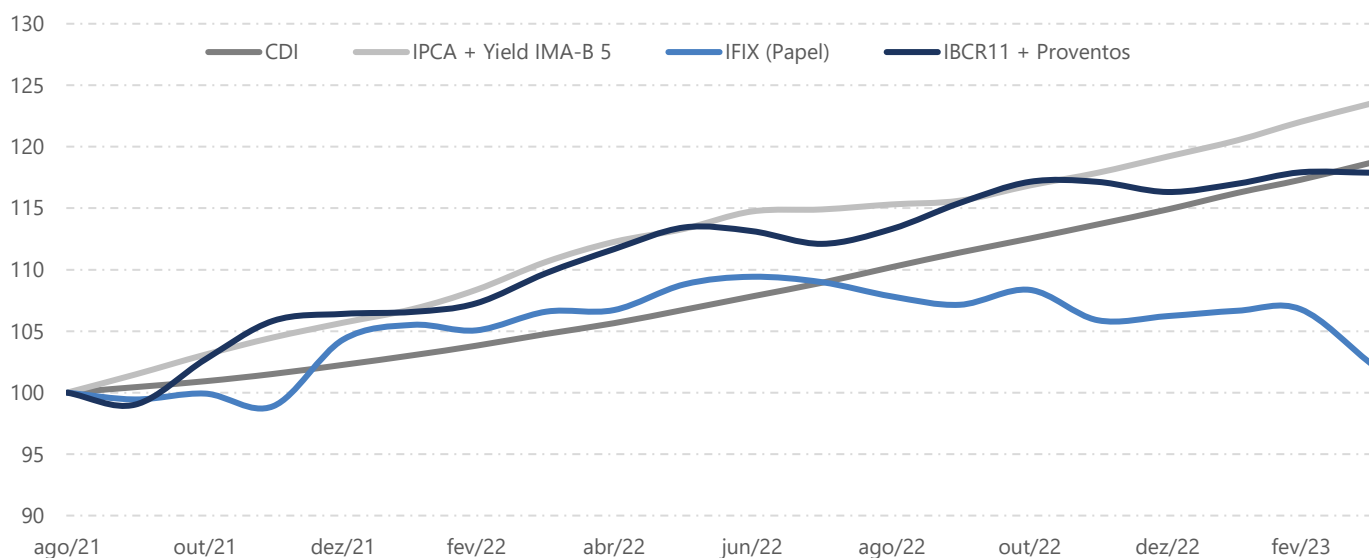
	mar/23	fev/23	2023	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	75,29	77,85	82,71	83,11	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	77,05	75,29	77,05	77,05	77,05
Varição – Cota Fechamento	2,34%	(3,29%)	(6,84%)	(7,29%)	(22,95%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	3,40%	(2,00%)	(3,58%)	7,72%	2,58%
Cota Patrimonial – Início do Período	93,94	93,91	93,92	97,80	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	92,93	93,94	92,93	92,93	92,93
Varição – Cota Patrimonial	(1,07%)	0,03%	(1,06%)	(4,98%)	(4,20%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,22%)	1,09%	1,81%	7,78%	22,12%
Dividendos / Cota	0,80	1,00	2,70	12,48	25,53
Dividend Yield (Mercado) ⁽²⁾	1,04%	1,33%	3,50%	16,20%	33,13%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	11,98%	20,29%	14,77%	16,20%	16,89%
Dividend Yield (%CDI)	92%	118%	103%	120%	161%
IFIX	(1,71%)	(0,46%)	(3,73%)	(0,72%)	(3,54%)
Ibovespa	(2,91%)	(7,49%)	(7,16%)	(15,10%)	(14,31%)
CDI	0,97%	1,12%	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

Esse gráfico considera o retorno patrimonial do fundo desde o começo da negociação em bolsa em 06/08/2021.

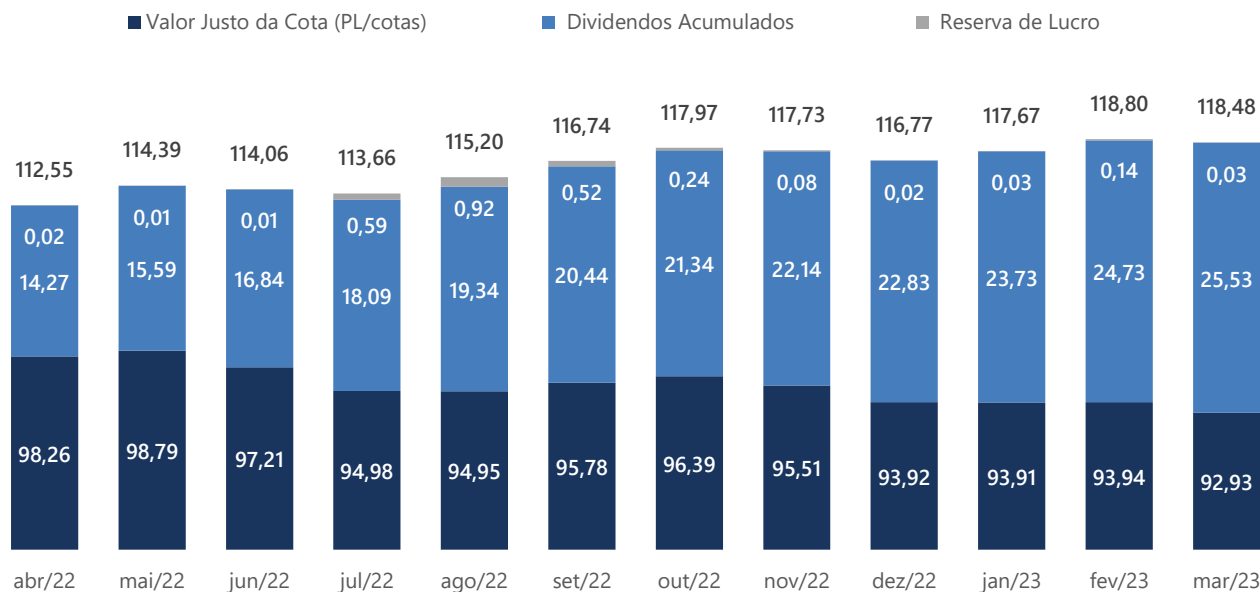


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de março, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de R\$ 93,94 para R\$ 92,93. O IBCR11 encerrou o mês com um deságio de (17,08%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 25,53 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,89% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,03/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2023	fev/23	mar/23
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	19.996.243	8.233.882	1.763.492	1.118.234	699.294
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	21.787.302	8.233.882	1.763.492	1.118.234	699.294
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.403.076	799.703	177.716	64.596	41.414
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(2.719.305)	(1.418.079)	(299.260)	(98.092)	(101.461)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	1.275.179	3.984.284	956.747	(22.953)	22.352
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	19.955.192	11.599.791	2.598.695	1.061.785	661.599
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	27,08	14,45	2,71	1,11	0,69
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,88%	99,84%	99,58%	87,99%	96,76%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	mar/23	2023	Início
Cotas Negociadas	32.806	138.180	1.151.752
Volume Total negociado	2.514.862	10.731.303	105.523.539
Volume Diário Médio	109.342	170.338	267.826

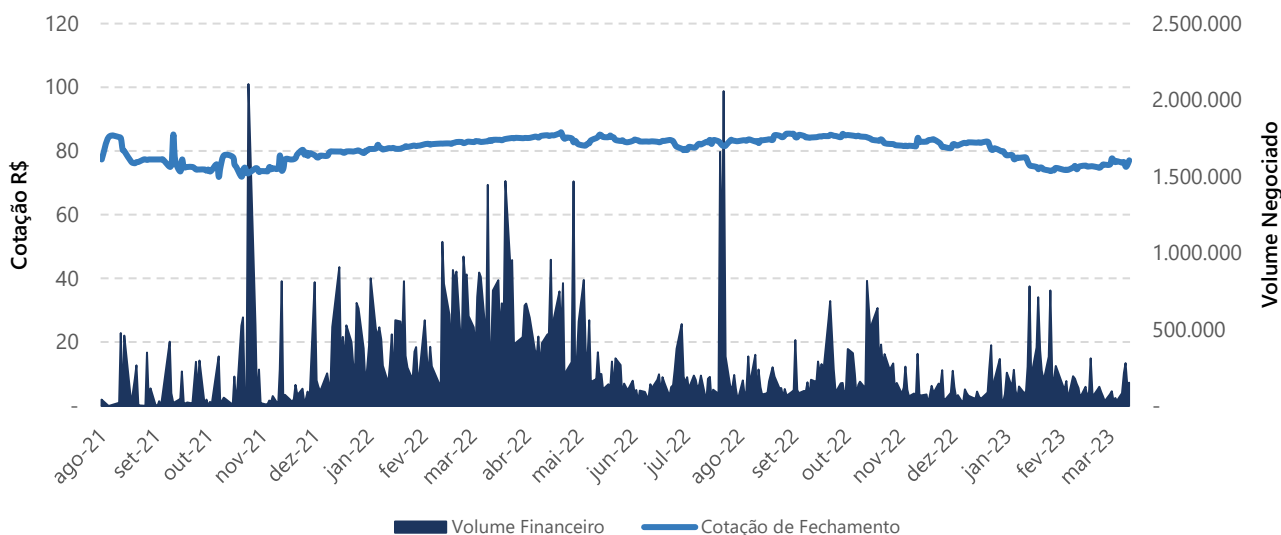


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 69,50	(25,21%)	65.564.241	12,49%	13,36%	17,96%	16,47%
R\$ 71,00	(23,60%)	66.979.297	12,23%	13,06%	17,58%	16,10%
R\$ 72,50	(21,98%)	68.394.352	11,97%	12,78%	17,21%	15,75%
R\$ 74,00	(20,37%)	69.809.408	11,73%	12,50%	16,86%	15,41%
R\$ 75,50	(18,75%)	71.224.463	11,50%	12,24%	16,53%	15,09%
R\$ 77,00	(17,14%)	72.639.519	11,27%	11,99%	16,21%	14,78%
R\$ 78,50	(15,52%)	74.054.574	11,06%	11,75%	15,90%	14,48%
R\$ 80,00	(13,91%)	75.469.630	10,85%	11,52%	15,60%	14,20%
R\$ 81,50	(12,30%)	76.884.686	10,65%	11,30%	15,31%	13,92%
R\$ 83,00	(10,68%)	78.299.741	10,46%	11,08%	15,04%	13,66%
R\$ 84,50	(9,07%)	79.714.797	10,27%	10,88%	14,77%	13,41%

ATUALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CRI Ecovillagio 18H0250037

Vencimento 07/07/2023

- > O papel vem em processo de amortização relevante. Durante o início do ano, mais de R\$ 3.000.000 foram amortizados e os índices de garantia e *covenants* da operação melhoraram.
- > Liquidação prevista para mês de julho.

CRI Vivatti 19J0279390

Vencimento 13/09/2023

- > Operação de término de obra dividida em duas fases: a primeira já foi concluída e amortizada. A segunda fase foi ajustada em função de atualizações relativas aos recentes aumentos de insumos e atrasos decorrentes de condições climáticas.
- > O término de obra e emissão do "Habite-se" é esperado para o mês de junho de 2023, com previsão de três meses para a liquidação da operação. Em relação às vendas, o empreendimento apresentou excelente performance, com 92% das unidades vendidas.

CRI CRVO 21F0185834

Vencimento 20/06/2036

- > A operação atingiu o término da obra e possui alvará de funcionamento, cujo inquilino já opera normalmente.
- > Fomos informados pelo devedor sobre a intenção de pré-pagar o CRI, o que geraria uma receita extraordinária decorrente da multa de pré-pagamento.
- > O Fundo tem buscado, em paralelo, a venda parcial do CRI em mercado secundário para redução da exposição ao ativo e diversificação da carteira.

CRI Loft 17H0163663

Vencimento 12/06/2041

- > Trate-se de uma operação de CRI de estoque, cujo período de carência será estendido até outubro desse ano.

CRI Olimpo 21L0939502

Vencimento 22/01/2025

- > O devedor informou uma possibilidade de pré-pagamento, que implicaria numa receita extraordinária de pré-pagamento. Ademais, a operação segue saudável, com amortizações e o pagamento de juros de acordo com o cronograma.

CRI Braspark 21H0926710

Vencimento 20/08/2031

- > Operação do segmento logístico que teve o andamento das obras prejudicado ao longo da última estação chuvosa na região. Apesar disso, o replanejamento aponta para entrega dentro do prazo.
- > As negociações com potenciais locatários indicam um preço de locação do empreendimento significativamente acima do esperado na viabilidade do projeto. (R\$ 23,0/m² vs R\$ 16,0/m²)

CRI Grand Garden 22J1410467

Vencimento 15/12/2025

- > Ativo integralizado no fundo esse mês, sendo que a operação começou em Novembro de 2022. O empreendimento já está com dois terços das vendas realizadas e obras com velocidade acima do previsto.

CRI Villa Residence 21G0759091

Vencimento 12/12/2024

- > CRI de término de obra que envolve dois projetos: o primeiro já está com 100% de obras e vendas concluídas. O segundo, por sua vez, apresentou pequeno atraso que deve ser recuperado dentro do prazo final. O empreendimento apresenta ótima performance, com mais de 90% das unidades vendidas.

CRI Acqua 21F1006788

Vencimento 12/07/2024

- > CRI começou o período de amortização, uma vez que o Habite-se do empreendimento foi emitido em Janeiro de 2023. Restam poucas unidades em estoque.

CRI Aurea 22C1067377 e 22C1067388

Vencimento 24/03/2025

- > O empreendimento está com obras acima do cronograma projetado e com expectativa de que seja finalizado no segundo semestre deste ano.
- > Todos os *covenants* da operação estão sendo cumpridos.

CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025

- > O empreendimento está com obras avançadas acima do previsto e todos os *covenants*/índices estão atendidos.
- > As vendas estão em linha com as expectativas.

CRI Pateo Boa Vista 22G1165919

Vencimento 22/07/2027

- > Empreendimento em início de obra, com cronograma em linha com o esperado.
- > Como sua primeira integralização foi no final do ano passado e dado o cenário de eleições e final de ano, sofreu um pouco com vendas, mas o ritmo já foi retomado e o projeto está performando conforme o esperado.
- > Todos os *covenants* da operação estão sendo cumpridos.

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	22C1067377 22C1067388	



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	



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	

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	
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	



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	

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
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- 22.250-040



Administração Fiduciária



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, conseqüentemente, 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