



integral brei
real estate

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

Relatório Mensal

Junho de 2022

RELATÓRIO MENSAL JUNHO 2022

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

PALAVRA DO GESTOR

No Brasil, apesar do cenário ainda desafiador, as expectativas do mercado segundo o boletim Focus já indicam um crescimento de 1,59% no PIB para o ano de 2022, sustentando a tese do time econômico do Grupo Integral, que desde 2021 sinalizava que teríamos um crescimento acima das estimativas do mercado, principalmente devido às eleições e as esperadas políticas populistas de expansão fiscal, típicas de ano eleitoral.

A inflação, entretanto, vem apresentando sinais de arrefecimento. O Banco Central agindo rapidamente na subida dos juros, além dos preços das commodities em queda, corroboram a menor pressão inflacionária, já sentida nos últimos meses. Em relação à taxa básica de juros, Copom determinou a elevação da taxa Selic de 12,75% para 13,25% a.a., um ritmo menor que os aumentos anteriores, o mercado espera mais uma alta de 0,5 p.p em agosto encerrando o ciclo de alta e fechando o ano de 2022 em 13,75% (fonte: Relatório Focus).

Em junho o IBOV registrou queda de 11,50%, revertendo parte o ganho do último mês e fechando próximo de 98 mil pontos, acumulando perda de 5,99% em 2022. A performance negativa do IBOV em junho reflete o temor de uma provável recessão global e a expectativa de contínuo aperto monetário para segurar a inflação. Já no cenário doméstico, a crescente preocupação fiscal, a PEC dos combustíveis e o incremento de mais um benefício fiscal (auxílio-gasolina) custará aos cofres públicos cerca de R\$ 41 bilhões, montante que ficará fora do teto de gastos. O IFIX, por sua vez, apresentou queda de 0,88% no mês, acumulando queda de 0,33% no ano.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de jun/22 com 87,10% do patrimônio líquido investido em CRI. Os demais recursos encontram-se alocados em instrumentos de liquidez e comprometidos com operações já em fase de estruturação. No mês, o fundo realizou a aquisição de R\$ 4,12MM do CRI Acqua Residence com cupom de IPCA + 11,00% ao ano.

Em junho, o fundo auferiu uma receita de R\$ 1,29 milhão com seus ativos investidos, equivalente a R\$1,35/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 1,13 milhão, equivalente a R\$1,18 por cota. No dia 11 de julho, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,25/cota para os detentores das cotas do IBCR11. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 16,57% (considerando a cota patrimonial). Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 16,79/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,03%.

No mês de junho, o Fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 136 mil, e um aumento de 2,39% no número de cotistas comparado ao mês anterior. Apesar da redução na liquidez diária comparado aos meses anteriores, o fundo apresenta um desconto patrimonial de 5,1%, aquém do potencial do fundo na visão da gestão.

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: 30/06/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	1.129.455
Lucro* / cota	1,18
Dividendos	1.198.028
Dividendos / Cota	1,25 ²
Dividend Yield	1,29%
Dividend Yield a.a.	16,57%
Avaliação	
Valor de Mercado	88.414.522
Valor de Mercado / Cota	92,25
Valor Patrimonial	93.170.093
Valor Patrimonial / Cota	97,21
(Des)ágio (VM / VP)	(5,10%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	2.861.699
Média Diária Negociada	136.271
Liquidez	3,24%
Cotistas	3.350

RELATÓRIO MENSAL JUNHO 2022

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

PRINCIPAIS DESTAQUES

- O fundo apresentou no mês de junho um lucro / resultado ajustado de R\$ 1,13 milhões, sendo R\$ 1,29 milhões relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 95,32 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- Distribuição no mês de R\$ 1,25/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,57% (calculado sobre a cota patrimonial) e 17,53% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 16,79/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 17,03% anualizado.
- Dividendos para os atuais recibos da oferta:
 - IBCR13: R\$ 0,823643478 / cota
 - IBCR14: R\$ 0,789638968 / cota
 - IBCR15: R\$ 0,767661944 / cota
- O FI de CRI Integral BREI teve em junho/22, uma média diária de negociação de R\$ 136,27 mil, equivalente à liquidez de 3,24% no mês.
- O fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,50%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	16,79	17,17%
2022	8,21	18,16%
jun/22	1,25 ²	16,57%
mai/22	1,27	15,79%
abr/22	1,22	17,78%
mar/22	1,47	18,59%
fev/22	1,50	22,61%
jan/22	1,50	20,07%
dez/21	1,50	17,75%
nov/21	1,50	21,03%
out/21	1,50	21,11%
set/21	1,00	13,02%
ago/21	1,00	12,34%
jul/21	0,92	11,96%

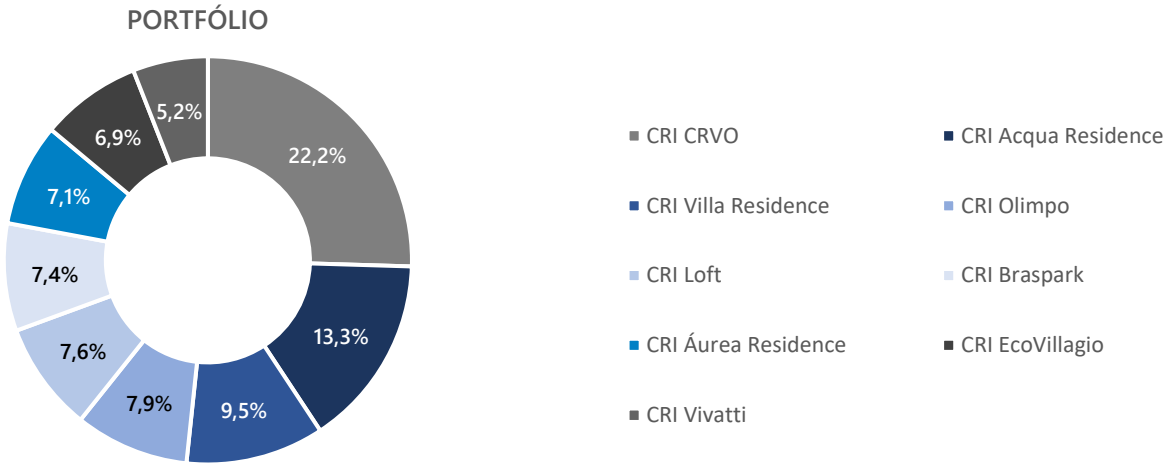
(1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial
(2) Valor pago aos detentores das cotas IBCR11

RENTABILIDADE

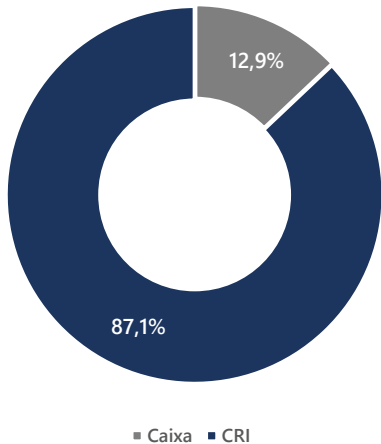
	jun/22	mai/22	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	95,23	96,81	96,98	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	92,25	95,23	92,25	92,25	92,25
Variação – Cota Fechamento	(3,13%)	(1,63%)	(4,88%)	(7,75%)	(7,75%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(1,82%)	(0,32%)	3,59%	7,88%	9,04%
Cota Patrimonial – Início do Período	98,79	98,26	98,95	97,25	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,21	98,79	97,21	97,21	97,21
Variação – Cota Patrimonial	(1,60%)	0,54%	(1,75%)	(0,04%)	0,22%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,33%)	1,83%	6,54%	16,03%	17,53%
Dividendos / Cota	1,25 ²	1,27	8,21	15,63	16,79
Dividend Yield ³	1,29%	1,29%	8,70%	17,17%	18,57%
Dividend Yield Anualizado	16,57%	15,79%	18,16%	17,17%	18,57%
Dividend Yield (%CDI)	127%	125%	161%	198%	200%
IFIX	(0,86%)	0,26%	(0,33%)	1,48%	(2,29%)
Ibovespa	(11,50%)	3,22%	(5,99%)	(22,29%)	(17,12%)
CDI	1,01%	1,03%	5,40%	8,73%	9,28%

(3) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

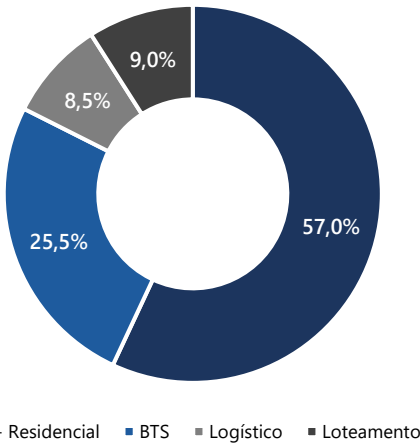
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA



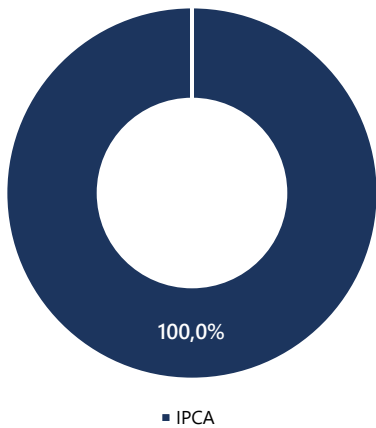
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



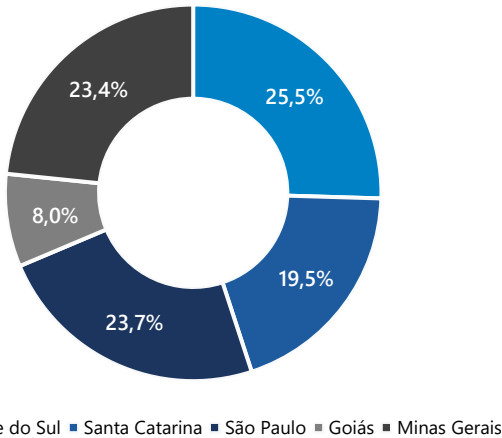
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



ALOCÇÃO POR INDEXADOR



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



CARTEIRA DO FUNDO

CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI								
Ativo	Código	Emissor	Segmento	Rating	Financeiro (R\$)	% PL	Indexador	Taxa
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BBB-	20.662.526,00	22,18%	IPCA	7,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	12.359.657,16	13,27%	IPCA	11,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	8.895.473,10	9,55%	IPCA	10,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	7.336.631,39	7,87%	IPCA	11,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	7.038.652,79	7,55%	IPCA	10,00%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	BB+	6.914.485,52	7,42%	IPCA	7,50%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	6.600.510,75	7,08%	IPCA	10,50%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	6.472.879,97	6,95%	IPCA	11,65%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	4.827.732,22	5,18%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					81.108.548,90	87,05%		
Caixa Bruto					13.469.052,70			
Rendimentos e Provisões					(1.407.508,20)			
Caixa Líquido					12.061.544,50			
Patrimônio Líquido					93.170.093,40	Taxa Média da Carteira	9,50%	

TO – Operação de Término de Obra na² - Ativo com rating em processo emissão (3) Taxa Média em IPCA+

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

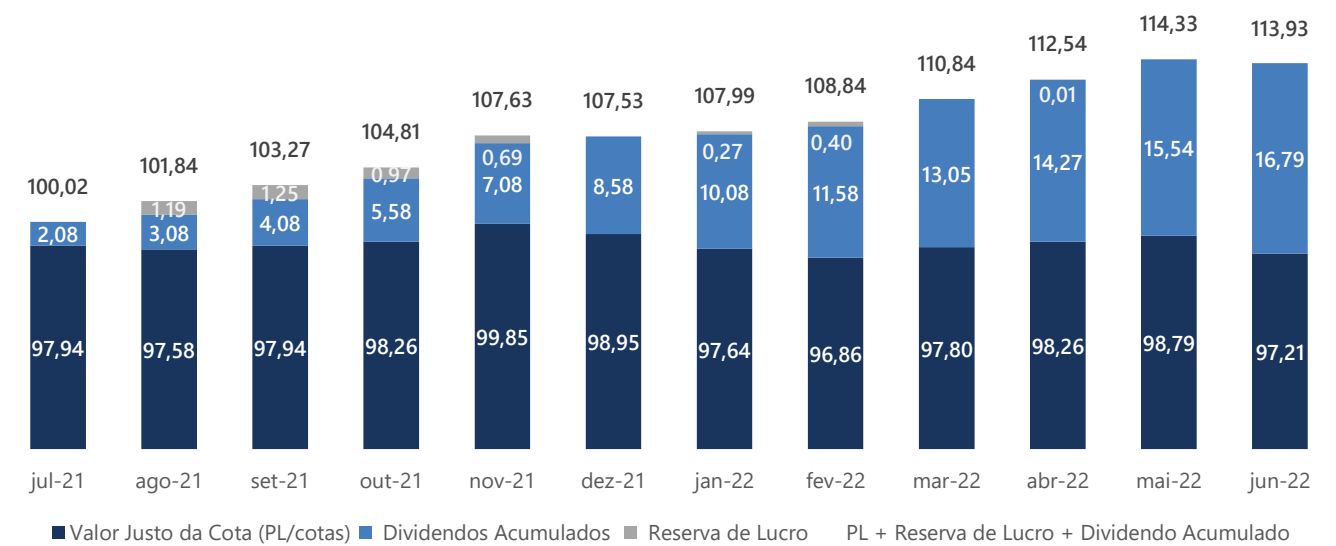
Resultado do IBCR11	Início	U12M¹	2022	mai/22	jun/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	12.523.372	12.358.287	7.169.755	1.185.274	1.292.291
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	1.300.000	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	14.314.431	13.658.287	7.169.755	1.185.274	1.292.291
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	890.977	679.342	419.256	125.674	95.321
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.769.890)	(1.585.272)	(727.183)	(97.827)	(272.990)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	38.362	16.362	52.069	(2.383)	14.833
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	11.682.821	11.468.719	6.913.897	1.210.739	1.129.455
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	16,79	15,90	7,21	1,26	1,18
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	100,00%	100,00%	100,00%	100,12%	106,21%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de junho, o fundo apresentou uma variação ligeiramente negativa em seu valor patrimonial, de R\$ 98,79 para R\$ 97,21 (-1,60%), causada, principalmente, pela marcação dos ativos da carteira devido à abertura da curva de juros. O fundo possui atualmente R\$2,56/cota em correção monetária incorporada em seus ativos. A cota do fundo encerrou o mês de junho com um deságio de (-5,10%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde seu início R\$ 16,79 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,03%.

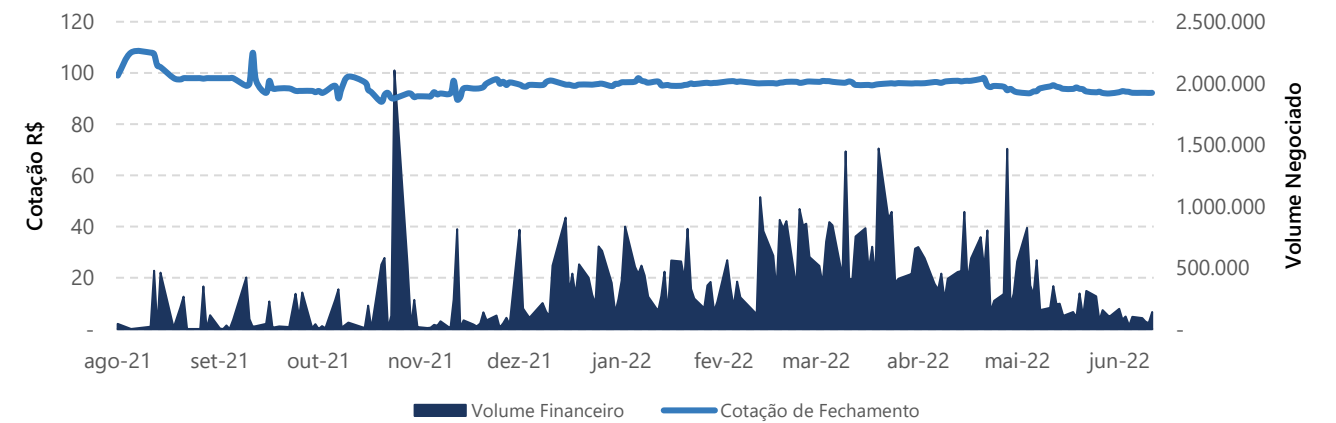
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	jun/22	2022	Início
Cotas Negociadas	30.578	581.872	717.725
Volume Total negociado	2.861.699	55.828.107	68.528.283
Volume Diário Médio	136.271	450.227	334.284



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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 fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 11,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI 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 fiduciária do terreno e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 10,50%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI BRASPARK

Rating	BB+	Operação para construção da fase II e III de um complexo logístico em Garuva – SC. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos contratos de locação futuros e aval das principais empresas do grupo e sócios.
Taxa	IPCA + 7,50%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI CRVO

Rating	BBB-	Operação de término de obras em São Leopoldo – RS com a empresa CRVO, para a conclusão de empreendimento no modelo BTS. A operação possui como garantia um contrato de locação atípico de 15 anos com a rede de supermercados Unidasul, além da alienação fiduciária do terreno e aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 7,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



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 fiduciária das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 11,65%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	

na² - Ativo com rating em processo emissão

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI LOFT

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

Operação de término de obras em Taubaté – SP, a incorporadora possui um histórico com mais de 22 anos de experiência. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



CRI OLIMPO

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI VILLA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das unidades dos dois projetos e das cotas da SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos dois empreendimentos e aval dos sócios.



CRI VIVATTI

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.

INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI IBCR11

CNPJ: 40.011.251/0001-96



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

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Nome:

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI.

Ticker:

IBCR11

Objetivo:

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

Início do Fundo:

30 de abril de 2021

Taxa de Gestão:

0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo.

Taxa de Administração:

0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo.

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o IPCA + (yield médio do IMAB5)

Prazo do Fundo:

Indeterminado.

Público Alvo:

Público Geral.

Cota Emitidas:

958.423

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento

FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal

Junho-22

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