



integral brei
real estate

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

Relatório Mensal

Agosto de 2022

PALAVRA DO GESTOR

O mês de agosto foi marcado pelo fraco desempenho no mercado internacional, com queda nas bolsas europeia e americana. Por outro lado, no Brasil foi registrado atividade positiva tanto no mercado de renda variável e, quanto no de renda fixa. O Ibovespa encerrou o mês com alta de 6,16%, impulsionado pelo desempenho das empresas estatais e pela expectativa do fim do ciclo de alta da taxa de juros. Na mesma linha, a expectativa de crescimento do PIB para 2022 saltou de 2,00% para 2,39%, segundo Boletim Focus.

No início de setembro, o IBGE divulgou a inflação relativa ao mês de agosto, indicando novamente uma retração de 0,36%, resultando em acumulado nos últimos 12 meses de 8,73%, reflexo da redução do ICMS sobre energia elétrica e combustíveis, já refletido na deflação registrada em julho e agosto. Em relação à SELIC, o consenso de mercado para a próxima reunião do Copom é na manutenção da taxa em 13,75% para o final de 2022.

O IFIX encerrou o mês com uma valorização de 5,76%, resultando em uma alta acumulada de 6,13% no ano. A valorização do mês se deu, principalmente, em virtude dos FIIs de tijolo, os quais, segundo tese defendida há meses pela Gestão, estavam demasiadamente descontados. Vimos uma distorção clara entre valores negociados dentro e fora dos mercados de capitais, isto é, ativos negociados em bolsa estavam sensivelmente abaixo das negociações nos mercados fora desse ambiente.

A gestão vem reforçando que o aumento do custo de reposição, representado principalmente pelo aumento do INCC e do valor de compra dos terrenos, iria reduzir a previsão de oferta futura e pressionar os preços nos novos empreendimentos. Relembrando a célebre frase do Sam Zell, um dos maiores investidores imobiliários do mundo “O indicador mais confiável de valor para imóveis continua, e sempre foi, na minha opinião, o custo de reposição. Custo de reposição vale mais para mim que aluguéis, preços comparáveis, crescimento econômico ou valor das cotas. Isso acontece porque o preço de reposição determina o preço da concorrência futura”. Adicionalmente, o fechamento da curva de juros e os últimos meses de deflação contribuíram para o alívio do mercado e para a expectativa positiva.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de ago/22 com 100% do patrimônio líquido alocado, sendo 98,0% em CRI e 2,0% em cotas de FIIs. Assim, foi encerrada a alocação de todo o recurso captado na 2ª oferta de cotas do IBCR11. No mês, o fundo realizou a aquisição de três operações: (i) R\$ 523 mil do CRI Ecovillagio com cupom de IPCA + 11,65% ao ano, (ii) R\$ 419 mil do CRI Vivatti com cupom de IPCA + 11,00% ao ano e (iii) R\$ 2,5 milhões do CRI Braspark com cupom de IPCA + 8,70% ao ano.

Em agosto, o fundo auferiu uma receita de R\$ 1,38 milhões com seus ativos imobiliários, equivalente a R\$1,44/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 1,33 milhões, equivalente a R\$1,39 por cota. No dia 12 de setembro, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,25/cota, essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 15,41% (sobre a cota patrimonial). Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 19,29/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,02%.

No mês, o fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 329 mil e um aumento de 3,64% no número de cotistas comparado ao mês anterior. Além da redução na liquidez diária do fundo, o IBCR11 está com um desconto patrimonial de aproximadamente 6,04% atualmente. Na visão da gestão, o preço de tela 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: 31/08/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro	1.333.596
Lucro / cota	1,39
Dividendos	1.198.028
Dividendos / Cota	1,25
Dividend Yield ¹	1,32%
Dividend Yield a.a.	15,41%
Avaliação	
Valor de Mercado	85.500.916
Valor de Mercado / Cota	89,21
Valor Patrimonial	90.997.700
Valor Patrimonial / Cota	94,95
(Des)ágio (VM / VP)	-6,04%
Mercado Secundário	
Volume Negociado	7.567.477
Média Diária Negociada	329.021
Liquidez	8,85%
Cotistas	3.531

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

RELATÓRIO MENSAL AGOSTO 2022

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

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O fundo apresentou no mês de agosto um lucro / resultado ajustado de R\$ 1,33 milhão, sendo R\$ 1,38 milhão relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 45,76 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 15,41% (calculado sobre a cota patrimonial) e 16,47% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 19,29/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 17,02% anualizado.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em agosto/22, uma média diária de negociação de R\$ 329 mil, equivalente a uma liquidez de 8,85% no mês.
- > O fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,57%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	16,21	17,94%
2022	10,71	17,86%
ago/22	1,25	15,41%
jul/22	1,25	16,99%
jun/22	1,25	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%

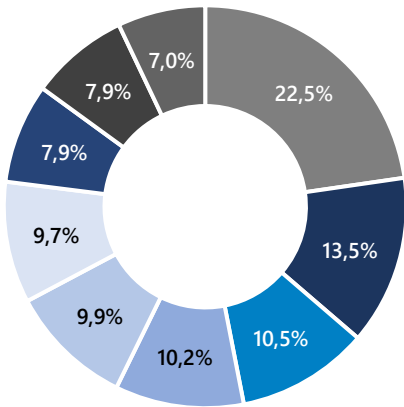
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

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-	20.461.415,62	22,49%	IPCA	7,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	12.261.622,08	13,47%	IPCA	11,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	9.569.885,10	10,52%	IPCA	11,00%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	BB+	9.323.745,55	10,25%	IPCA	7,50%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	8.992.332,45	9,88%	IPCA	11,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	8.791.743,67	9,66%	IPCA	10,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Provincia	TO - Residencial	BBB-	7.226.523,67	7,94%	IPCA	11,65%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	7.148.320,09	7,86%	IPCA	10,00%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	6.360.386,97	6,99%	IPCA	10,50%
Total de CRIs					90.135.975,21	97,97%		
Caixa Bruto					2.876.049,84			
Rendimentos e Provisões					(2.014.325,53)			
Caixa Líquido					861.724,31			
Patrimônio Líquido					90.997.699,52	Taxa Média da Carteira	9,57%	

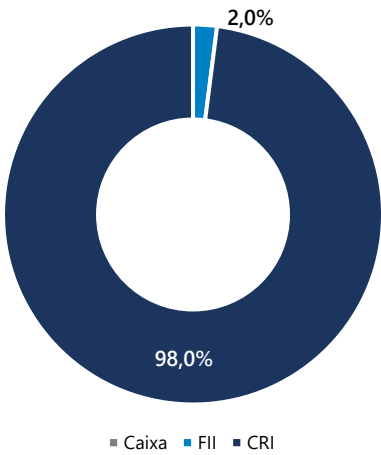
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DE CRI



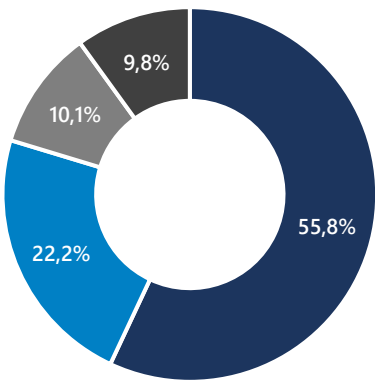
- CRI CRVO
- CRI Vivatti
- CRI Olimpo
- CRI EcoVillagio
- CRI Áurea Residence
- CRI Acqua Residence
- CRI Braspark
- CRI Villa Residence
- CRI Loft

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



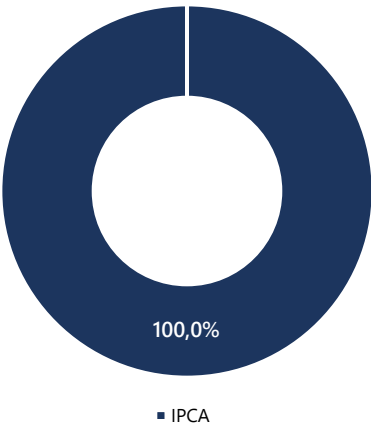
- Caixa
- FII
- CRI

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



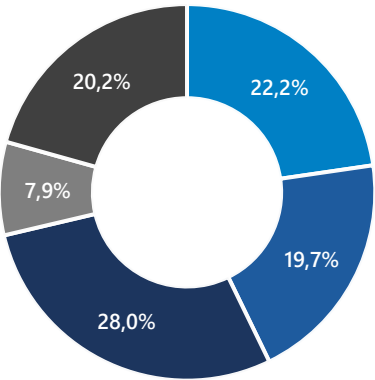
- TO - Residencial
- BTS
- Logístico
- Loteamento

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



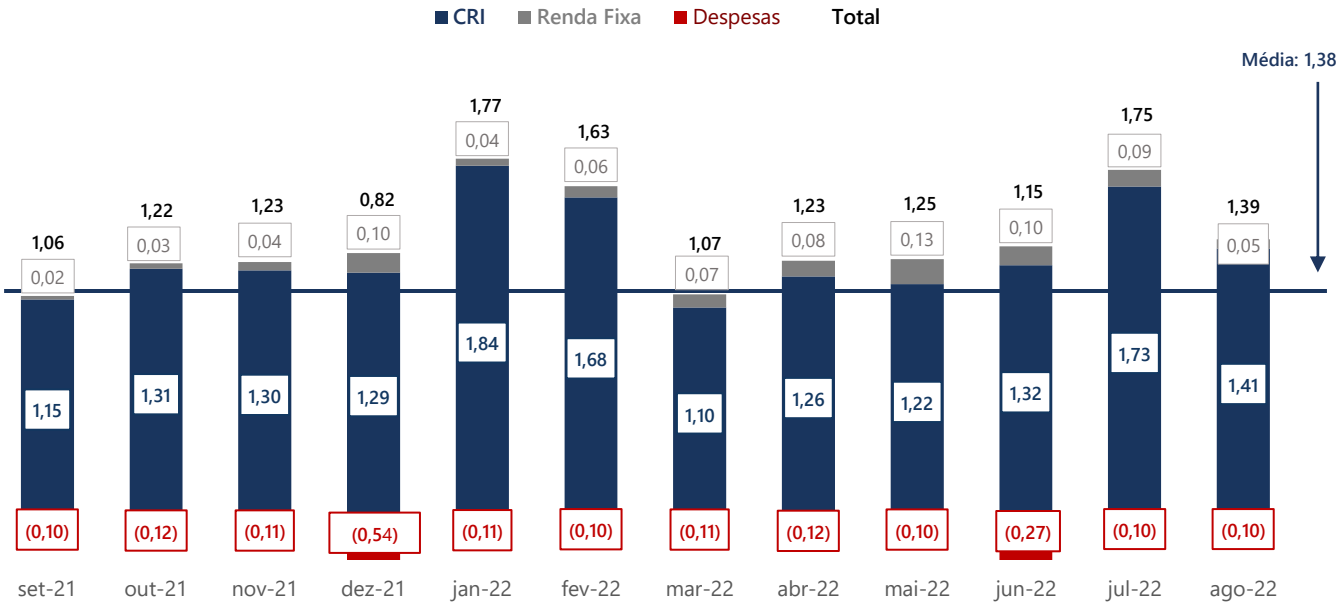
- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



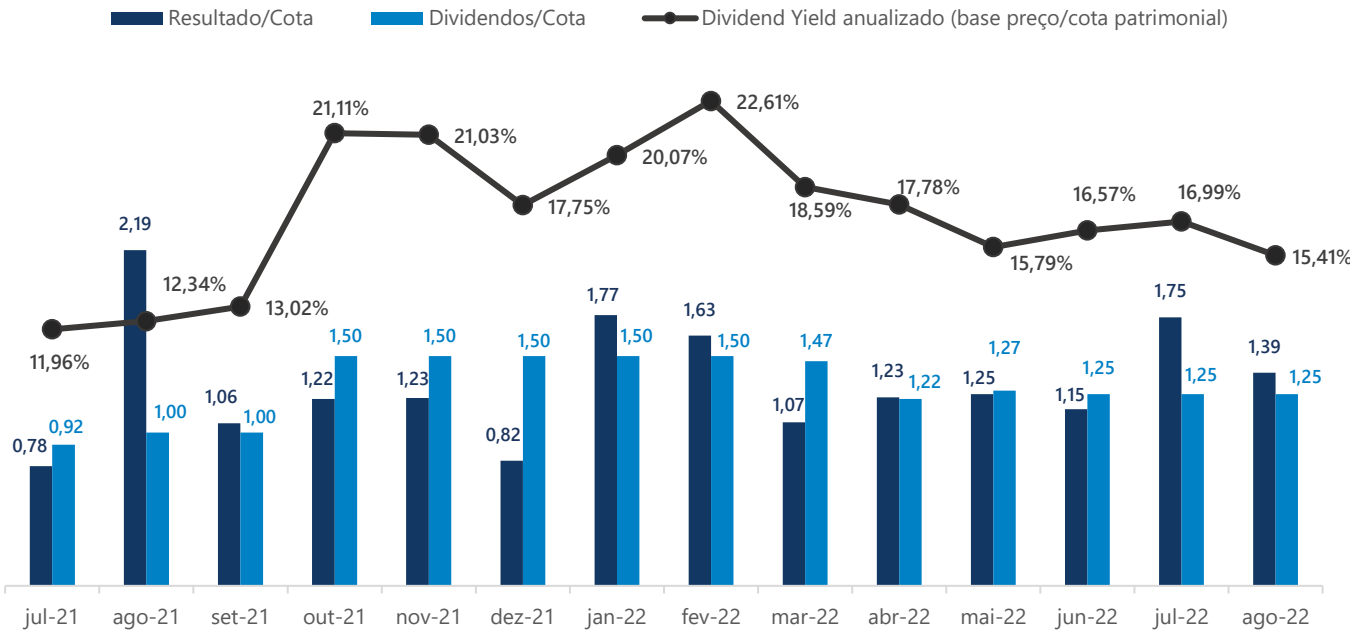
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- São Paulo
- Goiás
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de agosto, o fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 1,38 milhão. Somado a R\$ 45,76 mil de receita financeira e descontadas as despesas, o resultado do mês foi de R\$ 1,39 por cota. A gestão optou por distribuir apenas parte do resultado auferido no mês e manter o restante para os próximos meses, resultando assim, em uma reserva de lucro de R\$ 0,92 por cota. Com isso, o fundo retém aproximadamente R\$ 885,63 mil de reserva de lucro para os próximos meses.



RELATÓRIO MENSAL AGOSTO 2022

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

	ago/22	jul/22	2022	U12M	Início
Cota Fechamento – Início do Período	89,99	92,25	96,98	107,50	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	89,21	89,99	89,21	89,21	89,21
Variação – Cota Fechamento	(0,87%)	(2,45%)	(8,01%)	(17,01%)	(10,79%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	0,52%	(1,09%)	3,03%	(1,94%)	8,50%
Cota Patrimonial – Início do Período	94,98	97,21	98,95	97,58	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	94,95	94,98	94,95	94,95	94,95
Variação – Cota Patrimonial	(0,04%)	(2,29%)	(4,05%)	(2,70%)	(2,12%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,28%	(1,01%)	6,78%	13,92%	17,77%
Dividendos / Cota	1,25	1,25	10,71	16,21	19,29
Dividend Yield ²	1,32%	1,32%	11,58%	17,17%	21,71%
Dividend Yield Anualizado ²	15,41%	16,99%	17,86%	17,17%	17,02%
Dividend Yield (%CDI)	113%	127%	150%	168%	186%
IFIX	5,76%	0,66%	6,11%	8,23%	4,02%
Ibovespa	6,16%	4,69%	4,48%	(7,79%)	(7,88%)
CDI	1,17%	1,03%	7,74%	10,20%	11,70%

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

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

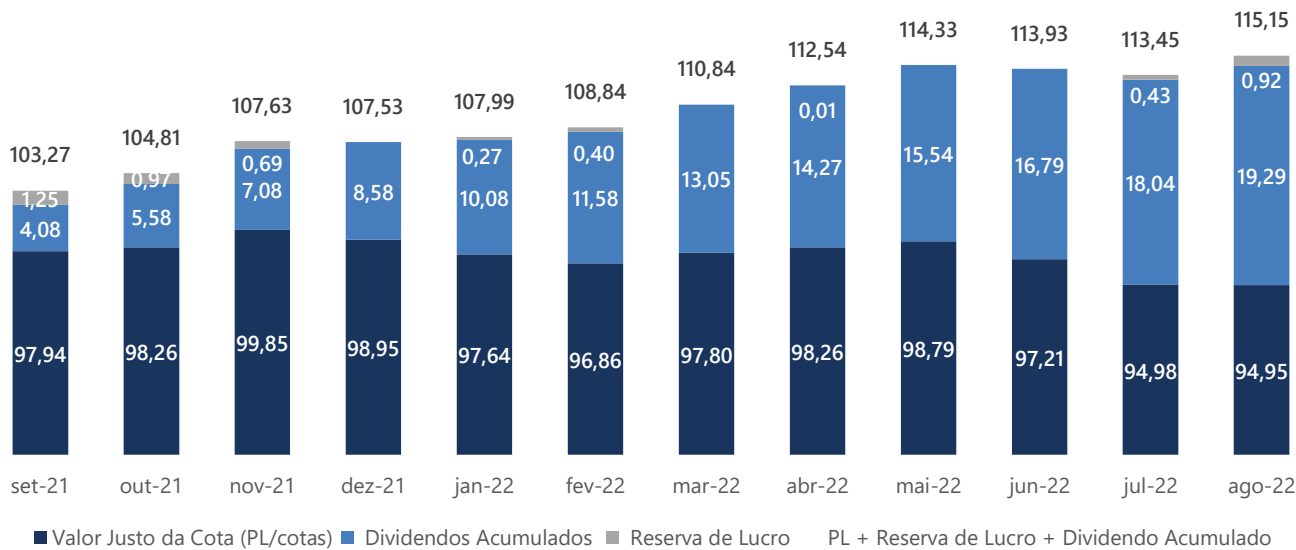
Resultado do IBCR11	Início	U12M	2022	jul/22	ago/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	15.537.772	14.224.892	10.184.155	1.691.822	1.384.158
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	17.328.831	14.224.892	10.184.155	1.691.822	1.384.158
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.020.283	703.692	548.563	83.547	45.760
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.968.351)	(1.613.096)	(925.643)	(99.222)	(99.238)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	105.775	80.108	119.482	2.917	2.917
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	14.695.480	13.395.597	9.926.557	1.679.063	1.333.596
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	20,53	16,68	10,36	1,75	1,39
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	96,64%	102,99%	94,49%	74,46%	68,67%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês, o fundo apresentou uma pequena variação negativa em seu valor patrimonial, de R\$ 94,98 para R\$ 94,95 (-0,04%), causada, principalmente, por ajustes na marcação a mercado de alguns ativos da carteira. O fundo ainda possui R\$2,19/cota em correção monetária incorporada em seus ativos. O IBCR11 encerrou o mês de agosto com um deságio de (-6,04%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 19,29 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,02%.

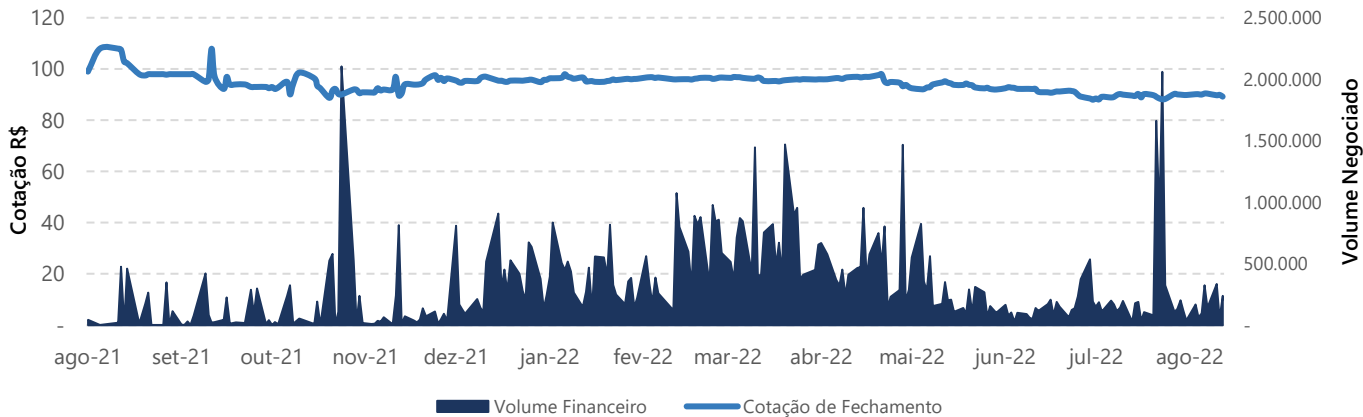
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	ago/22	2022	Início
Cotas Negociadas	84.689	709.206	845.059
Volume Total negociado	7.567.477	67.232.035	79.932.211
Volume Diário Médio	329.021	400.191	321.013



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI ACQUA RESIDENCE

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

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.



CRI ÁUREA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,50%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI BRASPARK

Rating	BB+
Taxa	IPCA + 7,50%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI CRVO

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 7,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI ECOVILLAGIO

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 11,65%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.

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](#)[Agosto-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