



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

Relatório Mensal

Setembro de 2022

RELATÓRIO MENSAL SETEMBRO 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

Em setembro, o mercado internacional seguiu em queda. Os três principais índices dos EUA fecharam o mês em queda, em resposta a expectativa de aumento da taxa de juros pelo FED, em meio as maiores taxas de inflação presentes no mundo inteiro. No cenário nacional, o Ibovespa desacelerou, de uma alta de 6.16% em agosto para uma alta de 0.47% em setembro. Em dólar, no entanto, o Ibovespa fechou setembro com uma queda de 2.92%, mais em linha com as bolsas internacionais. O Ibovespa performou um pouco melhor devido à índices de inflação bem-comportados e ao fato de o mercado entender que o Brasil já está no fim do ciclo de alta de juros.

O mês de setembro ainda teve um IFIX que seguiu o mesmo movimento da bolsa, com uma desaceleração da alta, mas ainda tendo um resultado positivo de 0.47%. Apesar disso, as notícias de quedas de vendas em diversas incorporadoras ao longo de outubro levantam dúvidas quanto a resiliência do setor num cenário de juros mais altos. Apesar do rally dos Fundos de tijolo no mês, o ainda é relevante e indica ainda potencial de valorização, na visão da Gestora.

Por fim, o investidor atento deve acompanhar com atenção ao resultado das eleições e suas consequências fiscais e monetárias, as quais devem ser determinantes para a conjuntura econômica brasileira e devem continuar fazendo preço no mercado no curto e médio prazo. Uma guinada populista no próximo mandato deve por em risco as recentes reformas estruturais e elevar o risco de inflação e manutenção do juros em patamar alto, portanto, o investidor estar atento a esses movimentos.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O Fundo encerrou o mês de set/22 com 91,6% do patrimônio líquido alocado, sendo 89,6% em CRI e 2,0% em cotas de FIIs. Assim, foi encerrada a alocação de todo o recurso captado na 2º oferta de cotas do IBCR11. No mês, o fundo realizou as seguintes operações: Venda de (i) R\$ 3,07 milhões do CRI Braspark com cupom de IPCA + 7,50% ao ano, (ii) R\$ 6,0 milhões do CRI Acqua Residence com cupom de IPCA + 11,00% ao ano e (iii) R\$ 3,0 milhões do CRI Olimpo com cupom de IPCA + 11,00% ao ano, Compra de R\$ 5,0 milhões do CRI GDP com cupom de IPCA + 10,00% ao ano.

Em setembro, o fundo auferiu uma receita de R\$ 929,63 mil com seus ativos imobiliários, equivalente a R\$0,97/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 854,54 mil equivalente a R\$0,89 por cota. No dia 11 de outubro, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,10/cota, essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 14,69% (sobre a cota patrimonial). Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 20,39/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 18,10%.

No mês, o fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 130 mil. Além da redução na liquidez diária do fundo, o IBCR11 está com um desconto patrimonial de aproximadamente 6,15% 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: 30/09/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês	
Lucro*	854.540
Lucro* / cota	0,89
Dividendos	1.054.265
Dividendos / Cota	1,10
Dividend Yield	1,15%
Dividend Yield a.a.	14,69%
Avaliação	
Valor de Mercado	86.152.643
Valor de Mercado / Cota	89,89
Valor Patrimonial	91.800.615
Valor Patrimonial / Cota	95,78
(Des)ágio (VM / VP)	(6.15%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	2.728.395
Média Diária Negociada	129.924
Liquidez	3,17%
Cotistas	3.674

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

RELATÓRIO MENSAL SETEMBRO 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 setembro um lucro / resultado ajustado de R\$ 854,54 mil, sendo R\$ 929 mil relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 21,51 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 1,10/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 14,69% (calculado sobre a cota patrimonial) e 15,71% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 20,39/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 18,17% anualizado.
- > O FII de CRI Integral Brei teve, em setembro/22, uma média diária de negociação de R\$ 130 mil, equivalente a uma liquidez de 3,17% 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	16,31	17,94%
2022	11,81	17,86%
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	1,27	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%

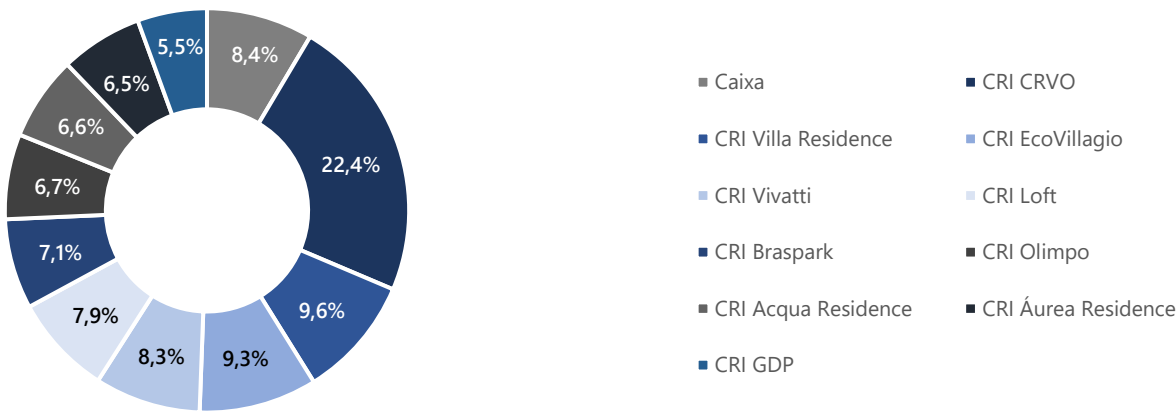
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

CARTEIRA DO FUNDO

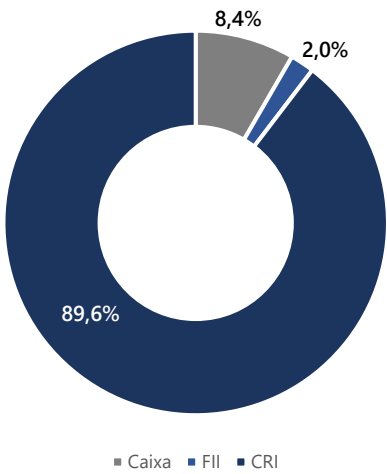
CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI								
Ativo	Código	Emissor	Segmento	Rating	Financeiro (R\$)	% PL	Indexador	Taxa
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BBB-	20.555.640,29	22,39%	IPCA	7,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	8.768.700,24	9,55%	IPCA	10,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	8.501.743,83	9,26%	IPCA	11,65%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	7.628.792,09	8,31%	IPCA	11,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	7.217.301,41	7,86%	IPCA	10,00%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	BB+	6.486.804,80	7,07%	IPCA	7,50%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	6.130.065,90	6,68%	IPCA	11,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	6.057.033,84	6,60%	IPCA	11,00%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	5.925.075,12	6,45%	IPCA	10,50%
CRI GDP	22I0879235	True Sec	TO - Residencial	na	5.004.554,92	5,45%	IPCA	10,00%
Total de CRIs					82.275.712,43	89,62%		
Caixa Bruto					11.200.556,41			
Rendimentos e Provisões					(1.675.654,29)			
Caixa Líquido					9.524.902,12			
Patrimônio Líquido					91.800.614,55	Taxa Média da Carteira	9,50%	

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

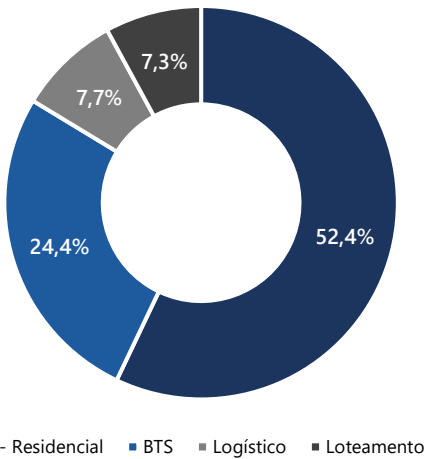
PORTFÓLIO DE CRI



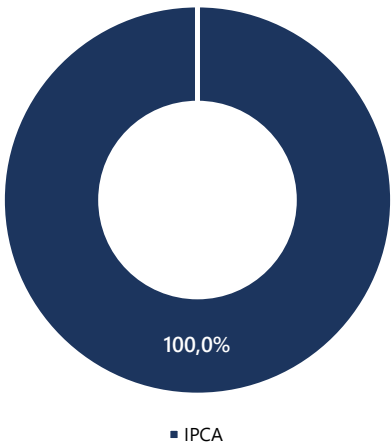
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



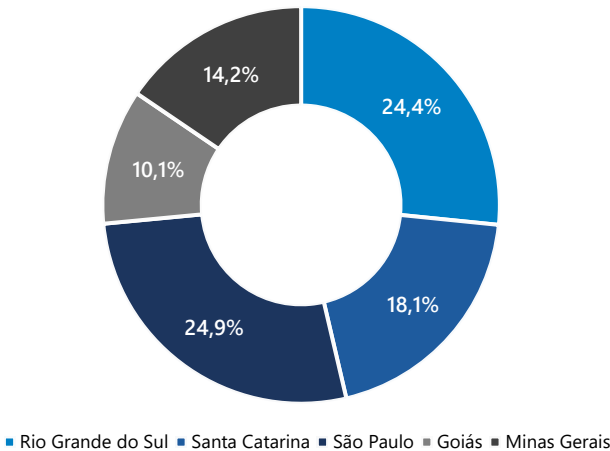
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



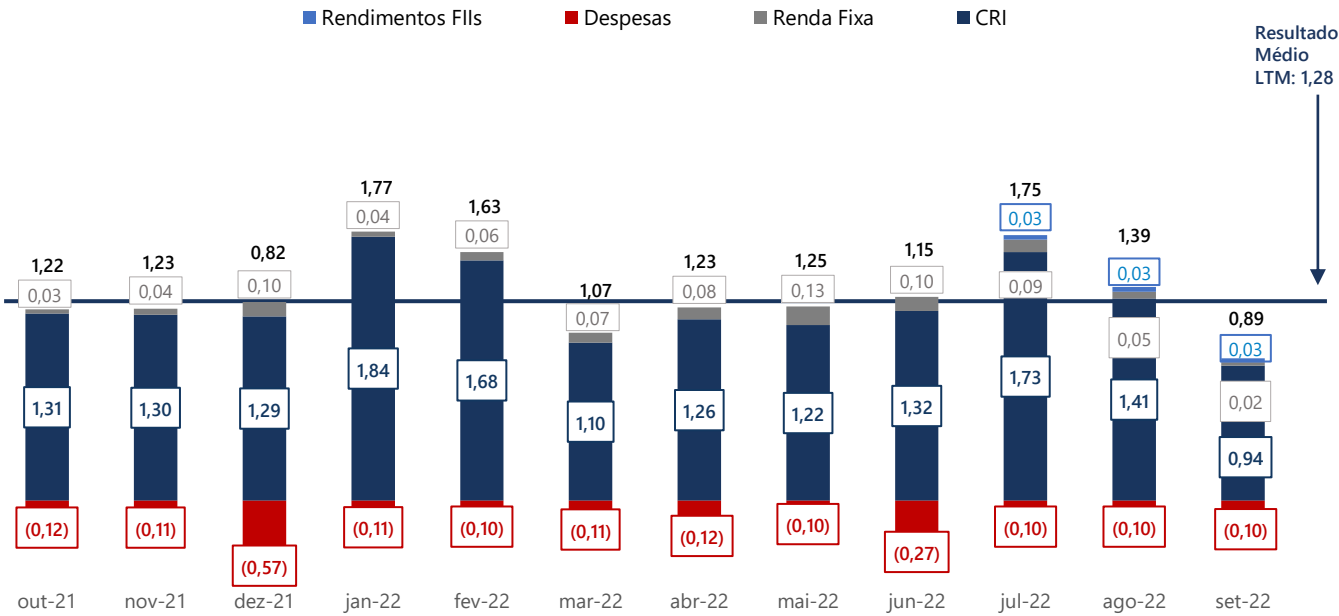
ALOCÇÃO POR INDEXADOR



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

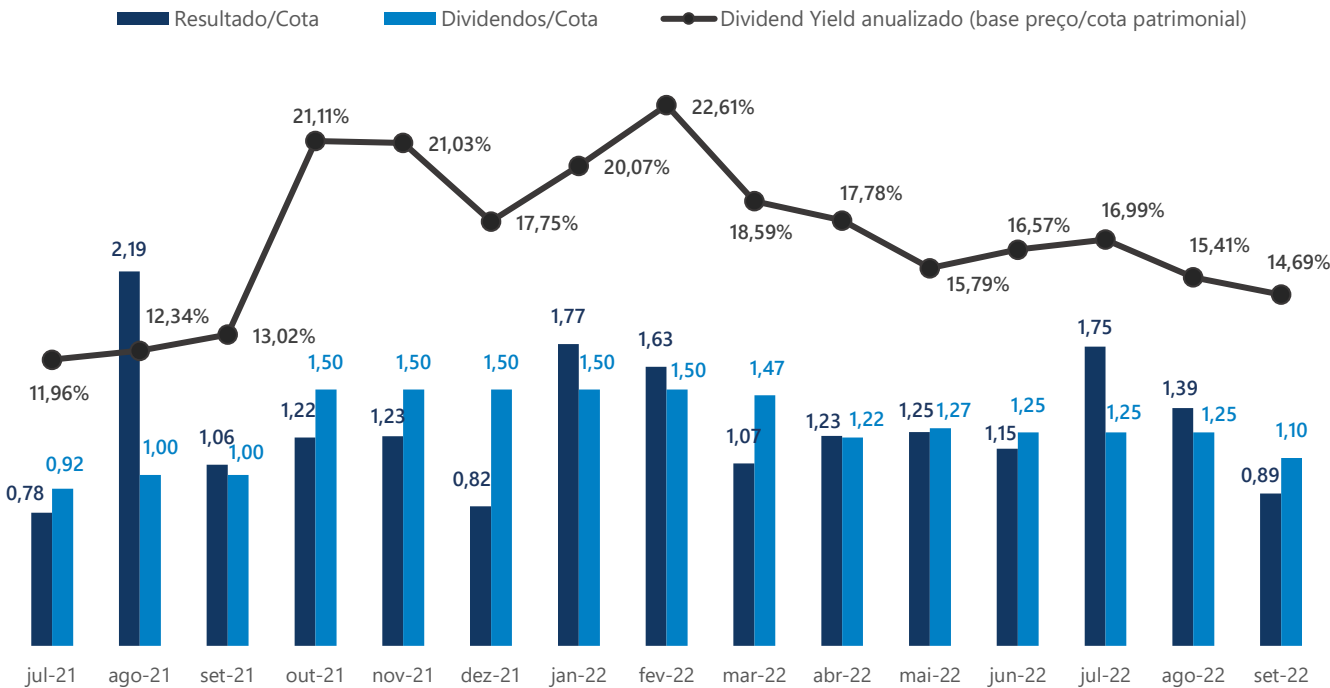


QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de setembro, o fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 929,63 mil. Somado a R\$ 21,51 mil de receita financeira e descontadas as despesas, o resultado do mês foi de R\$ 0,89 por cota. A gestão optou por distribuir apenas parte do resultado auferido e manter o restante para os próximos meses, resultando assim, em uma reserva de lucro de R\$ 0,51 por cota. Com isso, o fundo retém aproximadamente R\$ 491,5 mil de reserva de lucro para os próximos meses.



RELATÓRIO MENSAL SETEMBRO 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

RENTABILIDADE

	set/22	ago/22	2022	U12M²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	89,21	89,99	96,98	107,97	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	89,89	89,21	89,89	89,89	89,89
Variação – Cota Fechamento	0,76%	(0,87%)	(7,31%)	(16,75%)	(10,11%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	2,00%	0,52%	4,87%	(1,64%)	10,28%
Cota Patrimonial – Início do Período	94,95	94,98	98,95	97,94	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,78	94,95	95,78	95,78	95,78
Variação – Cota Patrimonial	0,88%	(0,04%)	(3,20%)	(2,20%)	(1,25%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	2,04%	1,28%	8,74%	14,45%	19,77%
Dividendos / Cota	1,10	1,25	11,81	16,31	20,39
Dividend Yield³	1,15%	1,32%	12,86%	17,94%	23,11%
Dividend Yield Anualizado³	14,69%	15,41%	17,51%	19,73%	18,10%
Dividend Yield (%CDI)	107%	113%	145%	165%	179%
IFIX	0,49%	5,76%	6,63%	10,13%	4,53%
Ibovespa	0,47%	6,16%	4,97%	(0,85%)	(7,45%)
CDI	1,07%	1,17%	8,89%	10,90%	12,90%

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

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

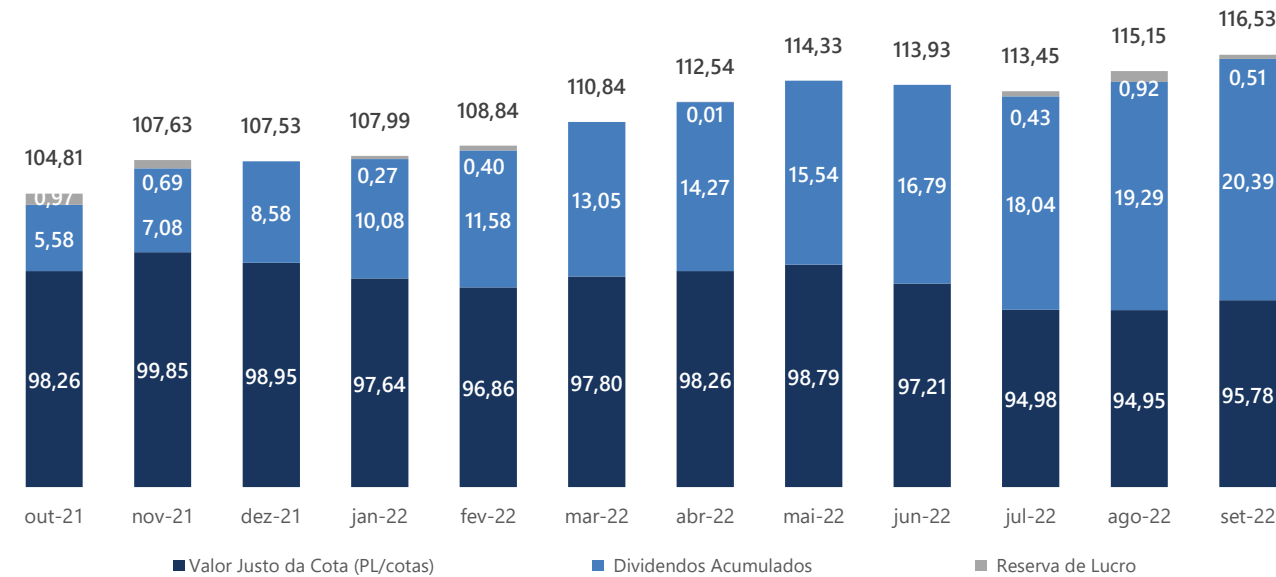
Resultado do IBCR11	Início	U12M	2022	ago/22	set/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	16.441.722	14.209.183	11.088.106	1.384.158	929.629
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	18.232.782	14.209.183	11.088.106	1.384.158	929.629
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.041.798	710.188	570.077	45.760	21.514
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(2.067.871)	(1.626.888)	(1.025.163)	(99.238)	(99.520)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	134.370	106.870	148.077	2.917	2.917
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	15.550.020	13.399.353	10.781.096	1.333.596	854.540
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	21,60	16,69	11,25	1,39	0,89
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	97,96%	104,84%	96,78%	89,83%	123,37%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de setembro, o fundo apresentou uma pequena variação positiva em seu valor patrimonial, de R\$ 94,95 para R\$ 95,78 (0,84%), causada, principalmente, por ajustes na marcação a mercado de alguns ativos da carteira. O IBCR11 encerrou o mês de agosto com um deságio de (-6,15%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 20,39 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 18,10%.

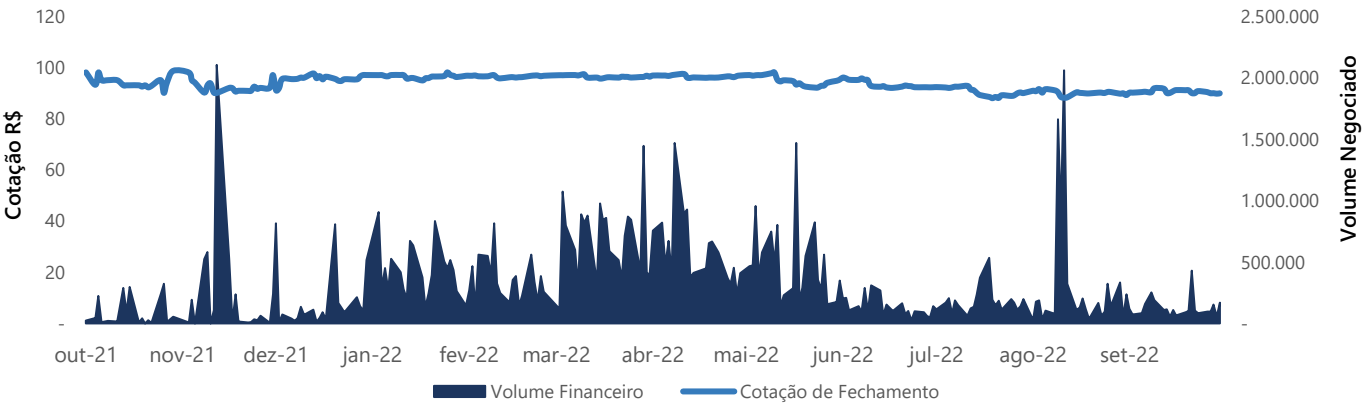
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	set/22	2022	Início
Cotas Negociadas	30.182	739.132	874.985
Volume Total negociado	2.728.395	69.935.858	82.636.034
Volume Diário Médio	129.924	370.031	306.059



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 fiduciárias 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 fiduciárias 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 fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

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	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI LOFT

Rating	n.a.	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 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	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



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	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



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	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



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	
Tipo de Oferta	ICVM 476	

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](#)[Setembro](#)[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, 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