



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

Relatório Mensal

Dezembro de 2021

RELATÓRIO MENSAL DEZEMBRO 2021

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

Dezembro encerra o ano com suspiro de alívio nos mercados, o leve fechamento da curva de juros futuros impactou positivamente tanto o Ibovespa quanto o IFIX, os quais interromperam a sequência de resultados negativos e fecharam o mês no azul. Destaque para o índice de Fundos Imobiliários que subiu 8,78% em dezembro e fechou o ano com queda moderada de 2,3%. O Ibovespa, encerrou o mês de dezembro com uma variação positiva de 2,85%, após cinco meses de desvalorizações consecutivas. Na nossa visão, os principais *drivers* desse movimento foram um leve fechamento da curva de juros futuros e baixa liquidez no mercado.

Fechamos o mês de dezembro com taxa SELIC a 9,25% e inflação IPCA 0,73%. No acumulado do ano, 10,06%, maior variação do IPCA desde 2015, sendo o setor de transportes e o de habitação os mais relevantes, com aumento de 21,0% e 13,0%, respectivamente. O patamar alto de inflação beneficiou e consolidou o setor de CRIs como o mais relevante na indústria de FIIs. Como exemplo, os FIIs de CRI representavam aproximadamente 20% do IFIX no início de 2020 e, agora, representam mais de 40%, superando o setor de lajes corporativas, antes líder. Importante ressaltar que, em um cenário de alta moderada de inflação, os fundos indexados a índices de preços como os do IBCR11, são uma boa alternativa para proteção de capital.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de dez/21 com 95,7% do patrimônio líquido investido em CRIs, os demais recursos se encontram alocados em fundos de liquidez. No mês, o Fundo realizou três integralizações adicionais: (i) R\$ 3,0MM do CRI Bfabriani com cupom de IPCA + 10,0% ao ano, (ii) R\$ 4,0MM do CRI Pollo com cupom de IPCA + 11,0% ao ano e (iii) R\$ 7,50MM do CRI Olimpo com cupom de IPCA + 11,0% ao ano. O caixa atual do fundo está comprometido com uma nova operação prevista para ser adquirida em Jan/22.

O Fundo apresentou em dezembro receita com ativos financeiro de R\$ 1,03MM, equivalente a R\$1,29/cota, e um lucro financeiro de R\$ 655,3 mil, equivalente a R\$0,82 por cota. No dia 11 de janeiro o fundo divulgou sua distribuição de dividendos, um valor de R\$ 1,50/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de dezembro. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 17,75%. Desde o início, o fundo distribuiu R\$ 8,58/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,28%.

No mês de dezembro a liquidez média diária do fundo foi de aproximadamente R\$175mil/dia, representando uma liquidez média de 4,74%. Estamos observando um aumento gradual no número de investidores do fundo, mostrando a confiança dos investidores na 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: 30/12/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	655.313
Lucro* / cota	0,82
Dividendos	1.204.382
Dividendos / Cota	1,50
Dividend Yield	1,50%
Dividend Yield a.a.	17,75%
Avaliação	
Valor de Mercado	77.867.279
Valor de Mercado / Cota	96,98
Valor Patrimonial	79.447.521
Valor Patrimonial / Cota	98,95
(Des)ágio (VM / VP)	(1,99%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	3.689.467
Média Diária Negociada	175.689
Liquidez	4,74%
Cotistas	670

Fontes: Banco Central, Agência Brasil, IBGE, B3, Valor Econômico, Valor Pro, Quantum, Uqbar.

RELATÓRIO MENSAL DEZEMBRO 2021

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 um lucro/resultado ajustado de R\$ 655.313, já descontadas as despesas recorrentes e a performance do semestre.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,50/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 17,75%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 8,58/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 13,28%.
- > Em dezembro, o fundo realizou as seguintes integralizações: (i) R\$ 3,00MM do CRI Villa Residence, (ii) R\$ 4,00MM do CRI Acqua Residence (iii) R\$ 7,50MM CRI Olimpo.
- > Com essas novas integralizações, o fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,41%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	8,58	
2021	8,58	13,28%
Mar/22	-	-
Fev/22	-	-
Jan/22	-	-
Dez/21	1,50	17,75%
Nov/21	1,50	19,94%
Out/21	1,50	21,11%
Set/21	1,00	13,02%
Ago/21	1,00	12,34%
Jul/21	0,92	12,02%
Jun/21	1,16	15,33%
Mai/21	-	-
Abr/21	-	-

(1) Dividend Yield Anualizado

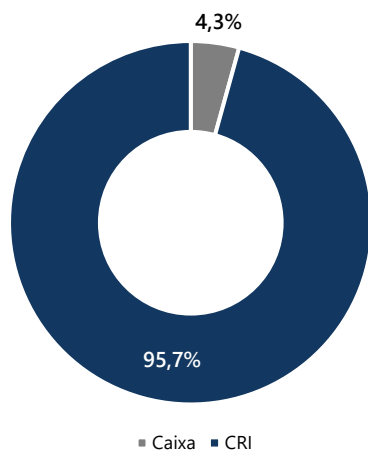
RENTABILIDADE

	dez/21	nov/21	2021	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	96,98	98,60	100,00	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	96,98	96,98	96,98	96,98	96,98
Variação – Cota Fechamento	-	(1,64%)	(3,02%)	(3,02%)	(3,02%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,55%	(0,12%)	5,56%	5,56%	5,56%
Cota Patrimonial – Início do Período	99,85	98,26	97,00	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	98,95	99,85	98,95	98,95	98,95
Variação – Cota Patrimonial	(0,91%)	1,62%	2,01%	2,01%	2,01%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,59%	3,15%	10,85%	10,85%	10,85%
Dividendos / Cota	1,50	1,50	8,58	8,58	8,58
Dividend Yield ²	1,50%	1,53%	8,67%	8,67%	8,67%
Dividend Yield Anualizado ²	17,75%	21,03%	13,28%	13,28%	13,28%
Dividend Yield (%CDI)	197%	260%	236%	236%	236%
IFIX	8,78%	(3,64%)	(1,97%)	(1,97%)	(1,97%)
Ibovespa	2,85%	(1,53%)	(11,84%)	(11,84%)	(11,84%)
CDI	0,76%	0,59%	3,68%	3,68%	3,68%

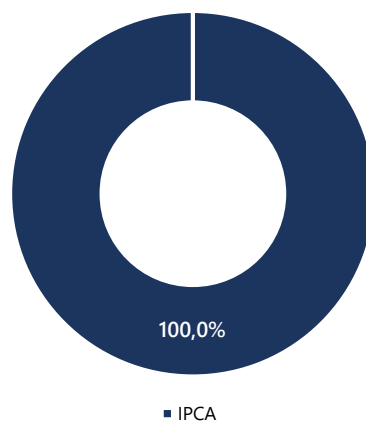
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

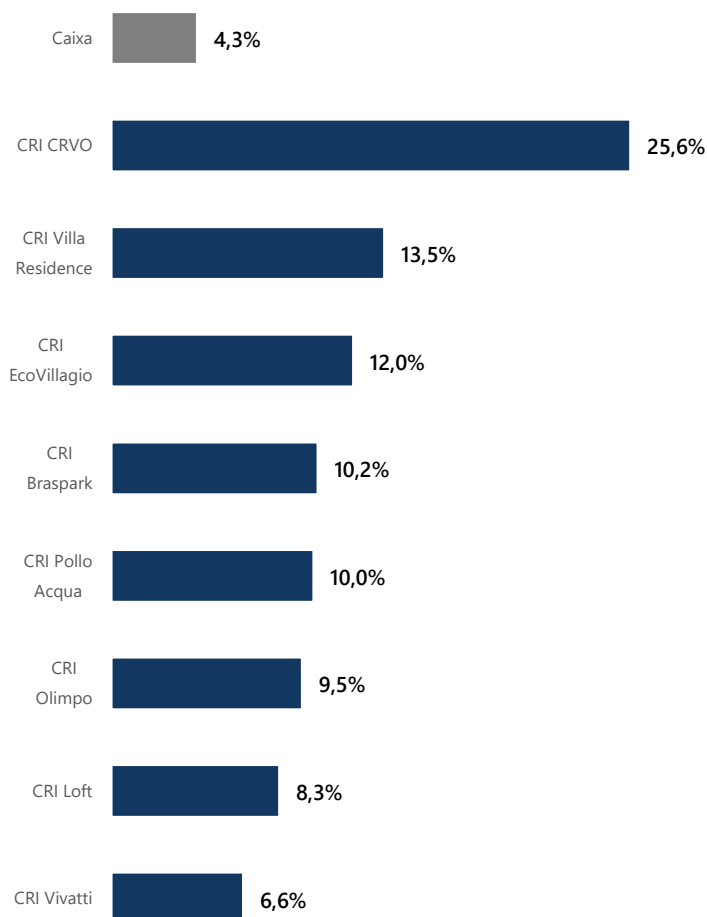
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



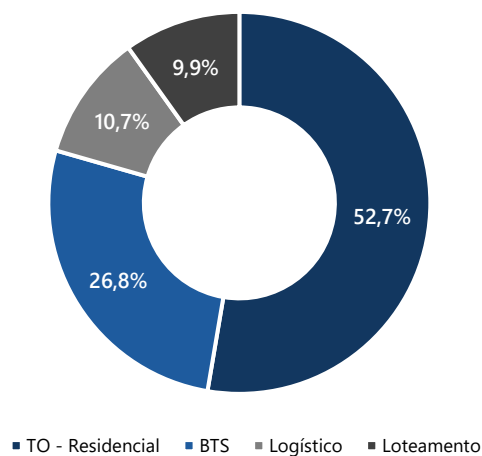
ALOCÇÃO POR INDEXADOR



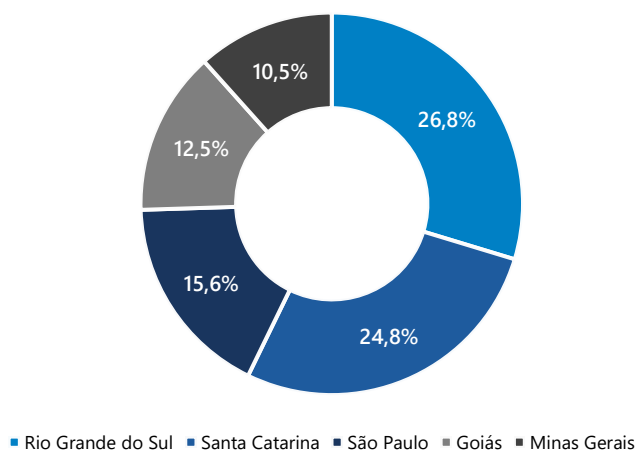
PORTFÓLIO



ALOCÇÃO POR SEGMENTO



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-	20.343.844,73	25,61%	IPCA	7,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	10.732.075,37	13,51%	IPCA	10,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	9.510.019,45	11,97%	IPCA	11,65%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na²	8.125.118,51	10,23%	IPCA	7,50%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	7.965.135,47	10,03%	IPCA	11,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	7.514.065,00	9,46%	IPCA	11,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.624.122,70	8,34%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	5.219.130,25	6,57%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					76.033.511,47	95,70%		
Caixa Bruto					5.061.846,56			
Rendimentos e Provisões					(1.647.836,81)			
Caixa Líquido					3.414.009,75			
Patrimônio Líquido					79.447.521,22	Taxa Média da Carteira³	9,41%	

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

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

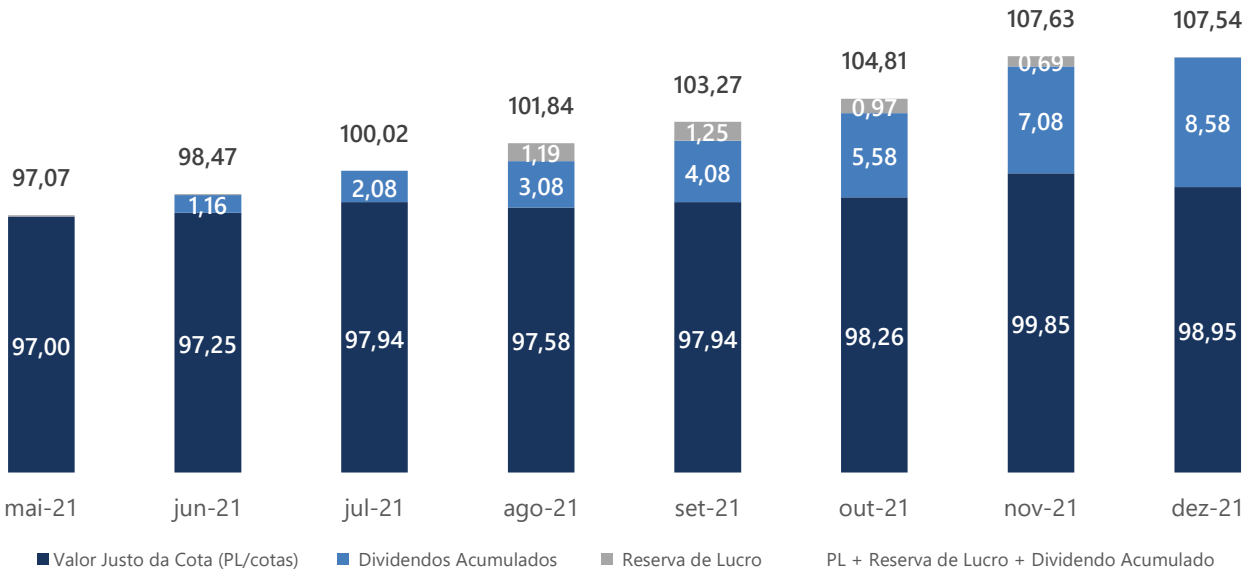
Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2021	nov/21	dez/21
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	7.144.676	7.144.676	7.144.676	1.041.338	1.031.845
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	7.144.676	7.144.676	7.144.676	1.041.338	1.031.845
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	277.497	277.497	277.497	34.795	81.679
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.042.707)	(1.042.707)	(1.042.707)	(86.161)	(428.004)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	180.516	180.516	180.516	(5.500)	(30.207)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.559.983	6.559.983	6.559.983	984.473	655.313
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	8,17	8,17	8,17	1,23	0,82
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,89%	99,89%	99,89%	68,40%	99,39%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de dezembro o Fundo apresentou variação negativa no valor patrimonial, reduzindo a cota patrimonial de R\$ 99,85 para R\$ 98,95. A desvalorização na cota ocorreu principalmente devido a um novo ajuste na marcação dos ativos da carteira do fundo. O fundo encerrou o mês de dezembro com um deságio de 1,99% na relação de (VM/VP). Desde o início do fundo até o mês atual, houve uma evolução no valor da cota patrimonial de 2,00%.

No dia 18 de dezembro, o Fundo realizou sua distribuição de dividendos no valor de R\$1,50 por cota, acumulando no semestre uma distribuição de R\$ 8,58.

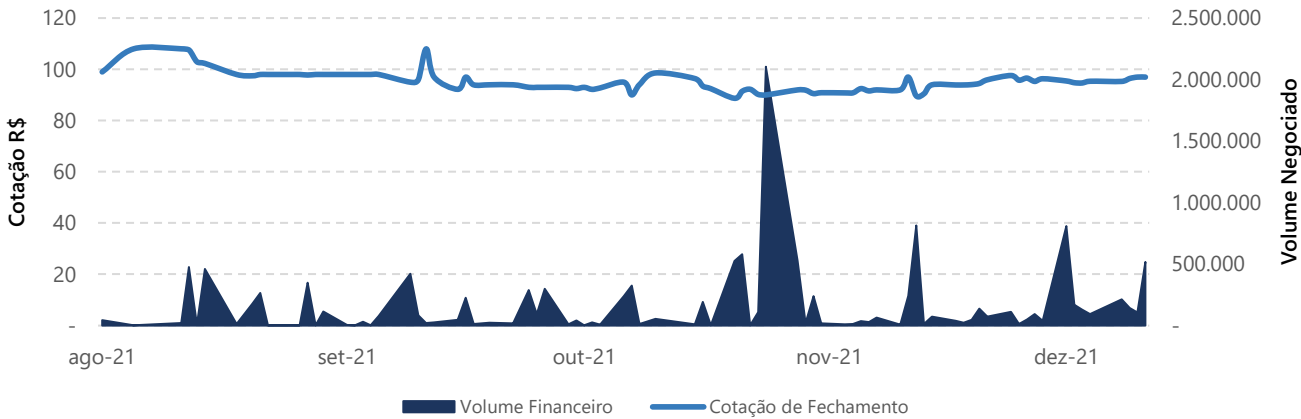
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	Dez/21	2021	Início
Cotas Negociadas	39.125	135.853	135.853
Volume Total negociado	3.689.467	12.700.176	12.700.176
Volume Diário Médio	175.689	156.792	156.792



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 BRASPARK

Rating	na ²
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.



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.

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 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 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

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:

802.921

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento

FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal

Dezembro-21

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