



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

Relatório Mensal

Março de 2022

RELATÓRIO MENSAL MARÇO 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 março assistimos aos desdobramentos dos eventos já em curso. A guerra na Ucrânia apesar de durar mais do que o esperado inicialmente, diminuiu seu impacto na volatilidade dos preços de commodities, ainda que estabilizado em patamares mais altos. O surto de ômicron na China e sua política de Covid Zero, conjuntamente com o choque da guerra, está reduzindo as expectativas de crescimento global. Além disso, as sinalizações de condução da política monetária, tanto internamente, quanto nos EUA, ficaram mais claras após dados expressivos de inflação.

O choque de inflação deve ser sentido em todo o mundo nos próximos meses conforme é irradiado nas cadeias produtivas. Atenção especial para os cortes no fornecimento de insumos agrícolas, que já vem causando alta nos preços das *soft commodities* e aflige o mercado brasileiro uma vez que 85% dos fertilizantes são importados. No Brasil, a melhora dos termos de trocas com ganhos de exportações de commodities e a elevação da taxa de juros criaram um ambiente de forte valorização cambial. Aliado a queda dos preços de energia elétrica, espera-se um alívio inflacionário para os próximos dois meses. Considerando também o movimento contracionista do FED, que causaria queda no ritmo de crescimento americano e consequente queda nos preços de commodities, como o petróleo, entendemos que o Banco Central brasileiro deve parar no patamar de juros de 12,75%, como anteriormente indicado.

No mês de fevereiro, a inflação registrou alta de 1,01%, representando a maior variação para o mês de fevereiro desde 2015. Nos últimos 12 meses, o IPCA acumula alta de 10,54%. O mercado financeiro continua reajustando a previsão de inflação para final de 2022, ajustando a expectativa para 7,65% no final deste ano, isto é, mais que dobro do centro da meta.

Olhando o mercado de fundos imobiliários, março apresentou uma relevante recuperação do IFIX ao fechar com alta de 1,42% no mês, após queda de 1,29% em fevereiro, refletindo o leve fechamento da curva de juros brasileira no longo prazo e melhora nas perspectivas do mercado imobiliário conforme superação da pandemia e diminuição da percepção de risco.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de mar/22 com 92,4% do patrimônio líquido investido em CRI, os demais recursos encontram-se alocados em instrumentos de liquidez. O caixa atual do fundo foi utilizado para a integralização de uma nova operação liquidada no início de Abril/22.

O fundo apresentou em março uma receita com ativos financeiros de R\$ 941,79 mil, equivalente a R\$1,17/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 856,57 mil ou R\$1,07 por cota. No dia 11 de abril, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,466788272/cota. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 18,59%. Desde de seu início, o fundo já distribuiu R\$ 13,05/cota, esse valor equivale a um *dividend yield* anualizado de 17,22%.

No mês de março, o fundo aumentou consideravelmente o volume médio diário negociado, além de apresentar um aumento significativo em seu número de cotistas. A gestão acredita que parte deste volume acima da média, seja reflexo da entrada de novos investidores por conta da atual oferta do fundo.

Eventos subsequentes.

No início de abril, o fundo realizou a integralização de R\$ 6,5MM do CRI Áurea, com um cupom de IPCA+10,50% ao ano. Essa alocação aumentou nossa concentração em operações de termino de obras, além de melhorar o retorno médio da carteira.

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: 31/03/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	856.572
Lucro* / cota	1,07
Dividendos	1.177.714
Dividendos / Cota	1,466788272
Dividend Yield	1,50%
Dividend Yield a.a.	18,59%
Avaliação	
Valor de Mercado	77.353.409
Valor de Mercado / Cota	96,34
Valor Patrimonial	78.522.167
Valor Patrimonial / Cota	97,80
(Des)ágio (VM / VP)	(1,49%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	15.085.570
Média Diária Negociada	685.708
Liquidez	19,50%
Cotistas	2.548

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O fundo apresentou no mês de Março um lucro líquido/resultado ajustado de R\$ 856,57 mil, já descontadas as despesas recorrentes.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,47/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 18,59%. Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 13,05/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 17,22%.
- > O fundo distribuiu nos últimos 6 meses R\$ 8,97/cota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 19,90%
- > O fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,37%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	13,05	17,22%
2022	4,47	19,96%
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	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

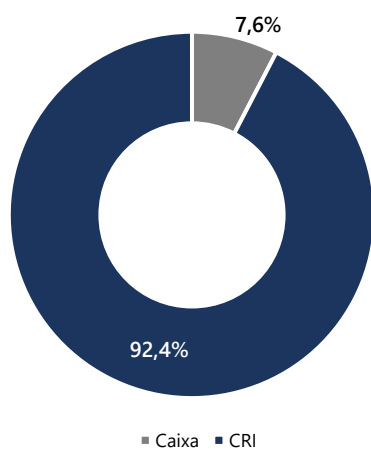
RENTABILIDADE

	mar/22	fev/22	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	96,70	96,70	96,98	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	96,34	96,70	96,34	96,34	96,34
Variação – Cota Fechamento	(0,37%)	-	(0,66%)	(3,66%)	(3,66%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,14%	1,55%	3,95%	9,39%	9,39%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,86	97,64	98,95	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,80	96,86	97,80	97,80	97,80
Variação – Cota Patrimonial	0,96%	(0,80%)	(1,16%)	0,82%	0,82%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	2,48%	0,73%	3,35%	14,27%	14,27%
Dividendos / Cota	1,47	1,50	4,47	13,05	13,05
Dividend Yield	1,50%	1,55%	4,66%	14,16%	14,16%
Dividend Yield Anualizado	18,59%	22,61%	19,96%	17,22%	17,22%
Dividend Yield (%CDI)	162%	207%	188%	215%	215%
IFIX	1,42%	(1,29%)	(0,88%)	(2,84%)	(2,84%)
Ibovespa	6,06%	0,89%	14,48%	0,93%	0,93%
CDI	0,92%	0,75%	2,42%	6,19%	6,19%

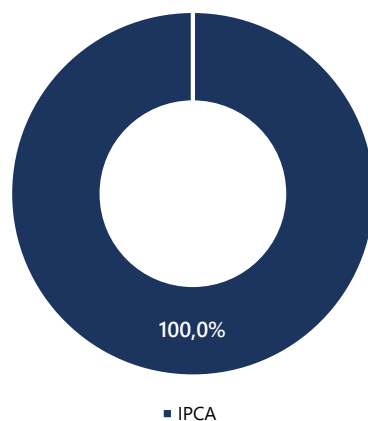
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

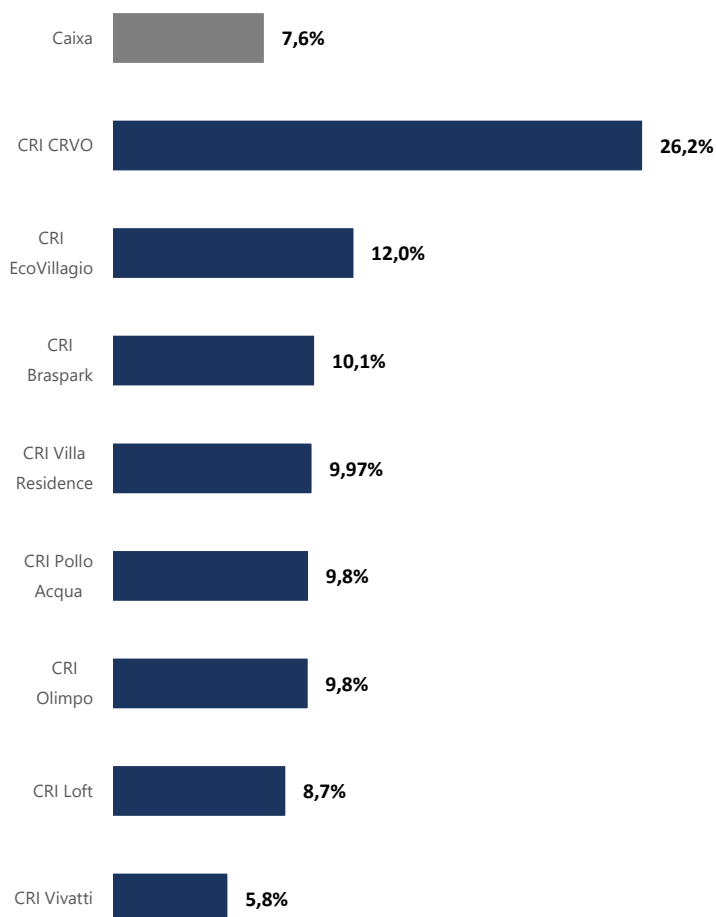
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



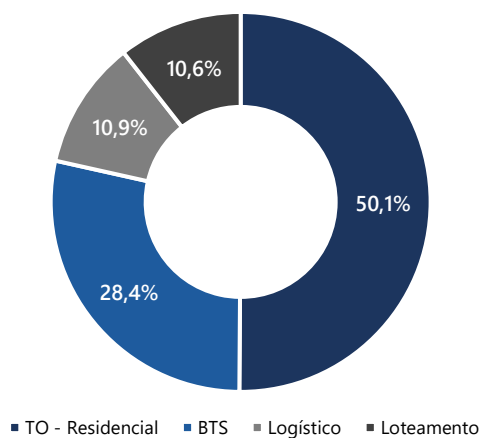
ALOCÇÃO POR INDEXADOR



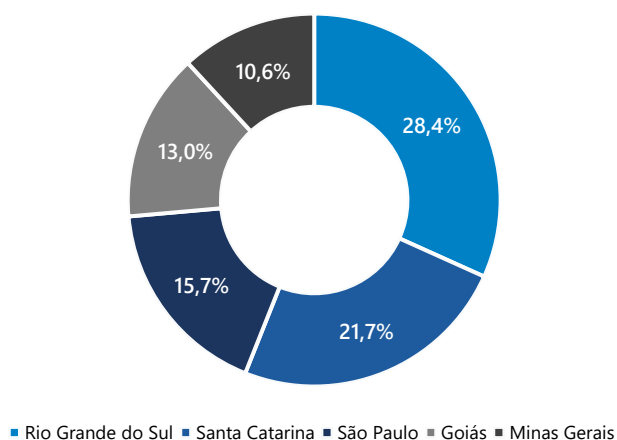
PORTFÓLIO



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-	20.583.965,29	26,21%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	9.439.155,78	12,02%	IPCA	11,65%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na²	7.928.829,99	10,10%	IPCA	7,50%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.829.766,24	9,97%	IPCA	10,00%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	7.686.832,09	9,79%	IPCA	11,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	7.675.049,77	9,77%	IPCA	11,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.814.925,29	8,68%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	4.577.346,67	5,83%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					72.535.871,13	92,38%		
Caixa Bruto					7.791.062,50			
Rendimentos e Provisões					(1.804.766,77)			
Caixa Líquido					5.986.295,73			
Patrimônio Líquido					78.522.166,86	Taxa Média da Carteira	9,37%	

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

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

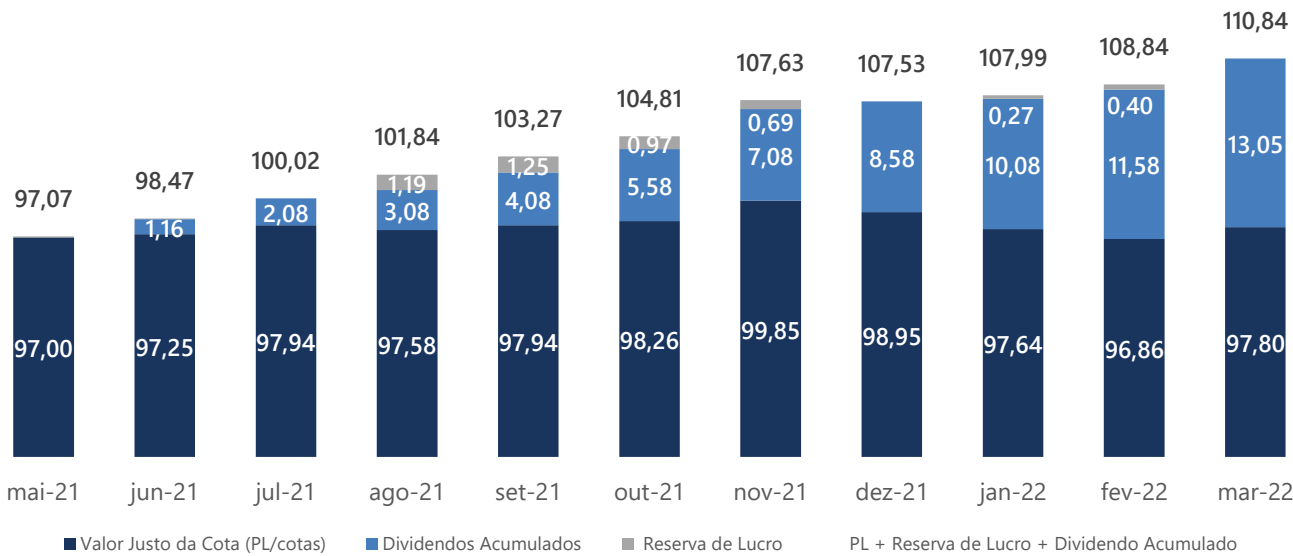
Resultado do IBCR11	Início	U12M¹	2022	fev/22	mar/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	9.816.817	9.816.817	2.826.232	1.346.710	885.785
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	1.791.059	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	11.607.876	11.607.876	2.826.232	1.346.710	885.785
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	603.373	603.373	75.650	46.964	56.002
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.301.226)	(1.301.226)	(172.308)	(86.418)	(86.211)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(763.562)	(763.562)	332	3.833	997
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	8.355.401	8.355.401	2.729.906	1.311.089	856.572
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	12,64	12,64	3,40	1,63	1,07
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,93%	99,93%	100,00%	78,95%	100,00%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de março, o fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial, de R\$ 96,86 para R\$ 97,80. A valorização na cota ocorreu devido a marcação dos ativos da carteira do fundo. A cota do fundo encerrou o mês de março com um deságio de 1,49% na relação de (VM/VP).

No dia 17 de março, o fundo realizou sua distribuição de dividendos no valor de, aproximadamente, R\$1,47 por cota, acumulando desde seu início uma distribuição total de R\$ 13,05 por cota.

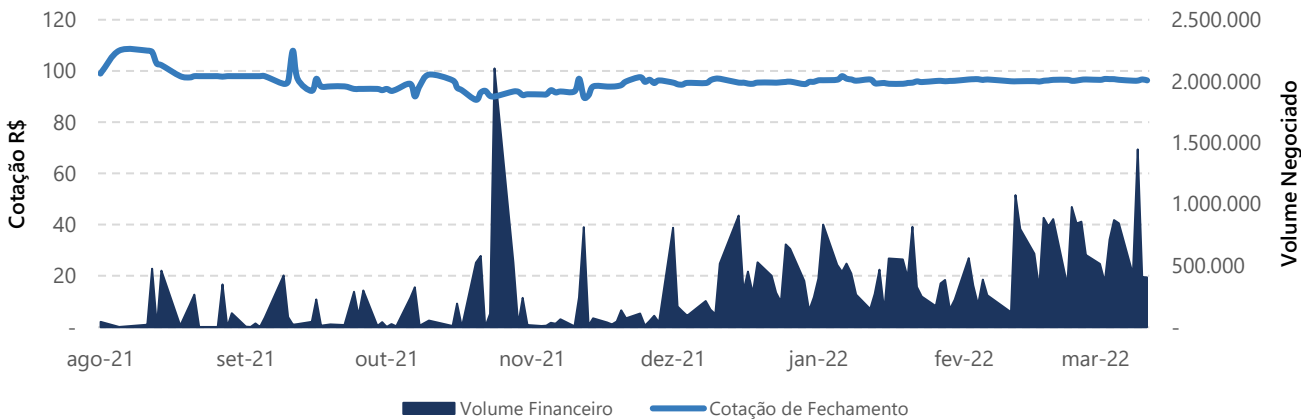
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	mar/22	2022	Início
Cotas Negociadas	156.457	319.848	455.701
Volume Total negociado	15.085.570	30.829.763	43.529.939
Volume Diário Médio	685.708	497.254	304.405



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 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 fiduciárias 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 fiduciárias 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 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:

802.921

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento

FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal

Março-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