



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

Relatório Mensal

Maio de 2022

PALAVRA DO GESTOR

O cenário global de aceleração da inflação se manteve neste mês de maio, trazendo incerteza para os mercados e pressionando cada vez mais uma política contracionista pelos Bancos Centrais. O mês encerrou com uma melhora e recuperação parcial, após as quedas ocorridas em abril. O Ibovespa fechou em alta de 3,22% apesar do aumento do risco fiscal e da aproximação das eleições. O IFIX, por sua vez, encerrou em leve alta de 0,26%, registrando terceiro mês consecutivo de resultados positivos e acumula no ano crescimento de 0,56%. Destaque para o setor de fundos de recebíveis que apresentou alta de 1,88%.

No início de junho o IBGE divulgou os dados do resultado do PIB do primeiro trimestre de 2022. Acima das expectativas, o período fechou com alta de 1% sobre o trimestre anterior e 1,7% na comparação ano contra ano. Esses resultados amplificaram o movimento do mercado, já em curso, de revisar as projeções de PIB de 2022 para cima.

No Brasil a inflação começa a dar sinais de arrefecimento. Após pico de 1,06% do IPCA em abril, o mês de maio registrou alta de 0,47%, com expectativa de contínuo declínio, encerrando o ano com alta de 8,50%. No ano, o índice acumula alta de 4,78% e nos últimos doze meses, 11,73%. Nota-se que a alta inflacionária está dispersada nos diversos grupos do índice, anteriormente mais presente em grupos isolados como habitação, transporte e alimentação.

Neste contexto, conforme já era esperado, em junho o COPOM sancionou um novo aumento de 50 bps na taxa básica de juros brasileira. A expectativa de gestão é que o Banco Central mantenha o ciclo de aperto monetário atingindo o patamar de 13,75% no fim do ano.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de mai/22 com 84,7% do patrimônio líquido investido em CRI. Os demais recursos encontram-se alocados em instrumentos de liquidez e comprometidos com operações em fase de estruturação.

O fundo apresentou em maio uma receita com seus ativos de R\$ 1,30 milhão, equivalente a R\$1,36/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 1,21 milhão, equivalente a R\$1,26 por cota. No dia 09 de junho, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,27/cota. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 15,79% (considerando a cota patrimonial). Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 15,54/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,07%.

No mês de maio, o Fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 488,76 mil, além de um aumento de 14,58% no número de cotistas. A gestão está acompanhando a negociação das cotas no mercado secundário e, apesar do aumento na liquidez diária, identifica uma desarbiteragem no deságio nas cotas 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: 31/05/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	1.210.739
Lucro* / cota	1,26
Dividendos	1.265.118,36
Dividendos / Cota	1,27
Dividend Yield	1,29%
Dividend Yield a.a.	15,79%
Avaliação	
Valor de Mercado	91.270.622
Valor de Mercado / Cota	95,23
Valor Patrimonial	94.683.642
Valor Patrimonial / Cota	98,79
(Des)ágio (VM / VP)	(3,60%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	10.752.778
Média Diária Negociada	488.763
Liquidez	11,95%
Cotistas	3.561

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 maio um lucro líquido/resultado líquido ajustado de R\$ 1,21 milhão, já descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 1,27/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,79% (calculado sobre a cota patrimonial) e 16,43% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 15,54/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 17,12% anualizado.
- > O Fundo apresentou, em maio/22, uma média diária de negociação de R\$ 488,76 mil, equivalente a liquidez de 11,95%.
- > O fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,48%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	15,54	17,07%
2022	6,96	18,48%
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%
jun/21	1,16	15,33%

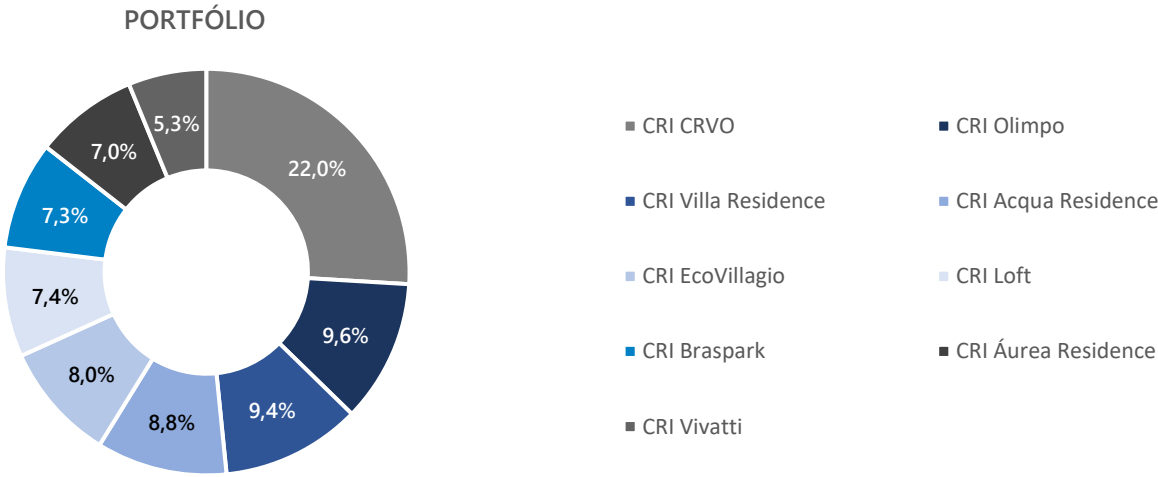
(1) Dividend Yield Anualizado

RENTABILIDADE

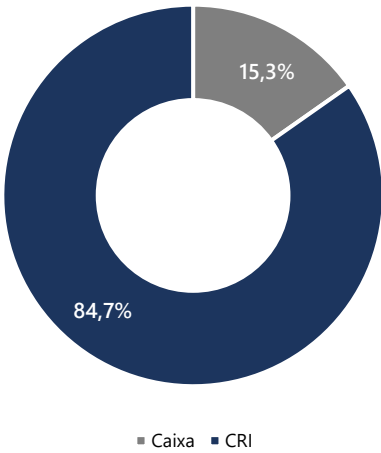
	mai/22	abr/22	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	96,81	96,34	96,98	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	95,23	96,81	95,23	95,23	95,23
Variação – Cota Fechamento	(1,63%)	0,49%	(1,80%)	(4,77%)	(4,77%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(0,32%)	1,75%	5,37%	10,77%	10,77%
Cota Patrimonial – Início do Período	98,26	97,80	98,95	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	98,79	98,26	98,79	98,79	98,79
Variação – Cota Patrimonial	0,54%	0,48%	(0,16%)	1,85%	1,85%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,83%	1,72%	6,87%	17,87%	17,87%
Dividendos / Cota	1,27	1,22	6,96	15,54	15,54
Dividend Yield ²	1,34%	1,24%	7,37%	17,12%	17,12%
Dividend Yield Anualizado	16,43%	17,78%	18,61%	17,12%	17,12%
Dividend Yield (%CDI)	130%	149%	170%	217%	209%
IFIX	0,26%	1,19%	0,56%	0,14%	(1,42%)
Ibovespa	3,22%	(10,10%)	6,23%	(11,78%)	(6,34%)
CDI	1,03%	0,83%	4,34%	7,89%	8,18%

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

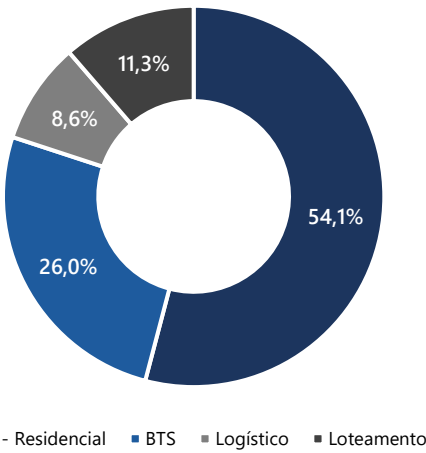
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA



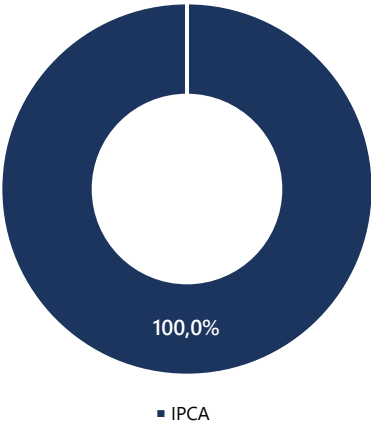
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



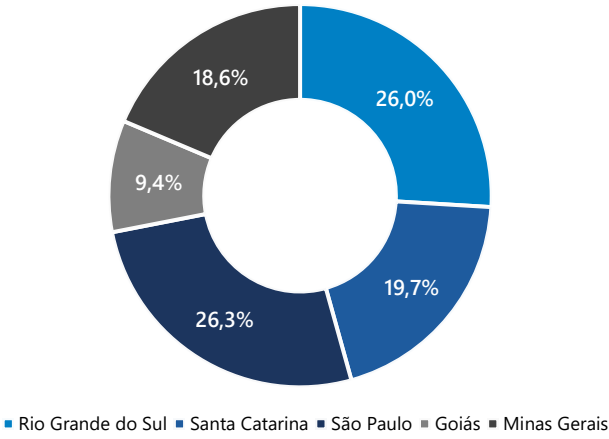
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



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-	20.822.456,85	21,99%	IPCA	7,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	9.100.601,17	9,61%	IPCA	11,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	8.916.694,67	9,42%	IPCA	10,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	8.344.100,22	8,81%	IPCA	11,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	7.568.418,08	7,99%	IPCA	11,65%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.988.721,71	7,38%	IPCA	10,00%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na ²	6.913.033,56	7,30%	IPCA	7,50%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	6.602.369,41	6,97%	IPCA	10,50%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	4.983.291,15	5,26%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					80.239.686,81	84,75%		
Caixa Bruto					15.780.790,29			
Rendimentos e Provisões					(1.336.835,36)			
Caixa Líquido					14.443.954,93			
Patrimônio Líquido					94.683.641,74	Taxa Média da Carteira ³	9,48%	

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	2022	abr/22	mai/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	11.255.176	11.255.176	5.901.560	1.015.575	1.173.968
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	1.791.059	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	13.046.236	13.046.236	5.901.560	1.015.575	1.173.968
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	795.656	675.023	323.936	66.610	125.674
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.496.900)	(1.416.037)	(454.193)	(97.847)	(97.827)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(567)	(567)	13.140	2.887	8.924
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	10.553.366	10.513.596	5.784.442	987.226	1.210.739
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	15,37	15,32	6,04	1,23	1,26
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	100,00%	100,00%	100,81%	99,22%	103,83%

INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI IBCR11

CNPJ: 40.011.251/0001-96



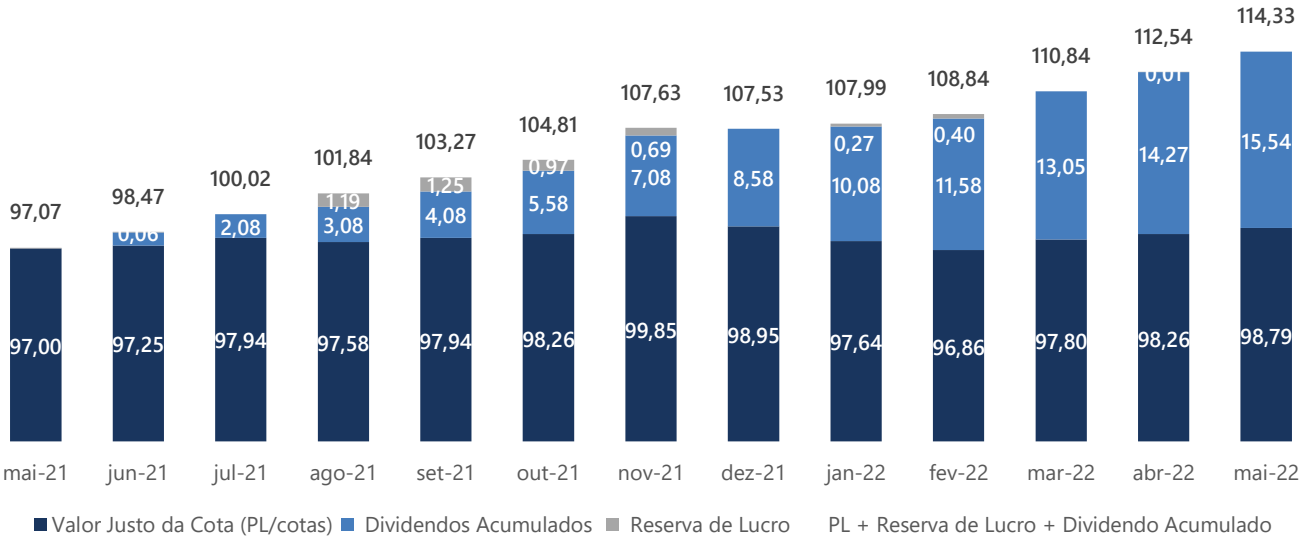
CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de maio, o Fundo apresentou uma variação ligeiramente positiva em seu valor patrimonial, variando de R\$ 98,26 para R\$ 98,79 (+0,54%), causada, principalmente pela incorporação de correção monetária nos ativos investidos. O fundo possui atualmente R\$2,64/cota em correção monetária incorporada. A cota do fundo encerrou o mês de maio com um deságio de (-3,60%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O Fundo distribuiu desde de seu início R\$ 15,54 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,07%.

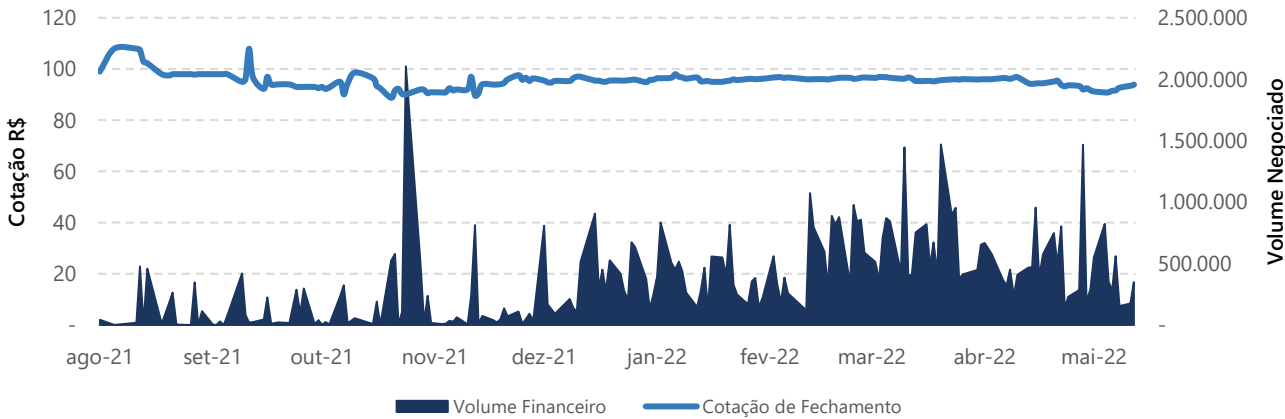
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	mai/22	2022	Início
Cotas Negociadas	113.485	551.294	687.147
Volume Total negociado	10.752.778	52.966.409	65.666.585
Volume Diário Médio	488.763	514.237	356.884



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	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.

na² - Ativo com rating em processo emissão

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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	

na² - Ativo com rating em processo emissão

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

Maio-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