



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

Relatório Mensal

Novembro de 2022

CNPJ: 40.011.251/0001-96

PALAVRA DO GESTOR

Em novembro, o Brasil observou um princípio de lua-de-mel no começo do mês, com uma série de aportes internacionais durante as duas primeiras semanas. Esse fluxo de capital do investidor estrangeiro fez com que a primeira quinzena do mês registrasse altas e o câmbio brasileiro apreciasse consideravelmente, chegando ao patamar de R\$ 5,06 no dia 4 de novembro. A medida que discussões quanto ao tamanho da PEC de transição circularam, os aportes internacionais em ativos locais foram arrefecendo, assim como a bolsa tornou-se menos atrativa, de forma que o IBOVESPA terminou o mês com queda de 3,06%. Esse valor é ainda maior dolarizado, o que explica em parte porque o fluxo estrangeiro não estancou rapidamente: a depreciação cambial torna a bolsa brasileira mais barata aos olhos do investidor internacional, *ceteris paribus*.

O IFIX, por sua vez, recuou 4,15% no mês de novembro, maior queda desde março 2020, mês em que a bolsa sofreu os maiores impactos pela pandemia. A abertura da curva futura de juros, por indicações pouco técnicas do governo eleito a cargos públicos, aceno a alteração da lei das estatais e a expectativa de expansão fiscal elevaram o risco país, reduzindo mais intensamente o valuation de ativos de *duration* longa como no segmento imobiliário.

Vale ressaltar que durante o mês de novembro, o descolamento do Brasil com o resto do mundo se manteve em termos inflacionários. A curva de juros brasileira reagiu as notícias locais, enquanto o cenário internacional não impactou fortemente os ativos. A PEC de transição, instrumento que o governo eleito pretende usar para aumentar gastos acima do teto de gastos, avançou em discussões, embora ainda necessite ser aprovado no Congresso Nacional. Um ponto focal dessa PEC para o mercado imobiliário reside no gasto final que ela preverá para projetos de habitação. Incorporadoras de grande porte, por exemplo, mostram-se positivas para o setor de baixa-renda, como o programa Casa Verde e Amarela.

No curtíssimo prazo, destacam-se as discussões da PEC de transição, que ainda não foi aprovada no Congresso. A votação no STF das emendas de relator (RP9) também chamam atenção, uma vez que o jogo político envolvido pode impactar o texto da PEC. Os preços de *commodities* arrefeceram, com o petróleo apresentando uma baixa considerável, inclusive na ponta da cadeia de produção. Isso deve ter efeitos relevantes na inflação, embora a variação de componentes do núcleo ainda preocupe, pois a inércia nesses componentes é maior.

No médio-prazo, atenta-se para a reabertura da China. É necessário acompanhar a situação, uma vez que uma reabertura rápida pode acelerar a economia e aquecer o preço das *commodities*, por outro lado, pode resultar em um aumento de casos de COVID, que vem se acelerando por lá, e consequente novo fechamento da economia. Dessa forma, a recessão no ocidente e reabertura China devem ser fatores decisivos para o preço de insumos, principalmente *commodities*.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O Fundo encerrou o mês de nov/22 com 91,6% do patrimônio líquido alocado, sendo 89,8% em CRI e 1,8% em cotas de FIIs. No mês, o Fundo realizou duas operações de venda do CRI Pollo Áurea com cupom IPCA + 10,50%, totalizando R\$ 3,0 milhões.

Em novembro, o fundo auferiu uma receita de R\$ 670 mil com seus ativos imobiliários, equivalente a R\$ 0,69/cota, e um lucro ajustado de R\$ 613 mil, equivalente a R\$ 0,64 por cota. O resultado do Fundo foi impactado, principalmente, pela deflação do IPCA pelo terceiro mês seguido, que vem afetando praticamente toda a indústria de FIIs de CRI. No dia 7 de Dezembro, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,80/cota. Essa distribuição equivale a um *dividend yield anualizado de 12,11%* (sobre a cota no mercado secundário). Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 22,14/cota, equivalente a um *dividend yield anualizado de 17,21%*.

No mês, o Fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 282 mil, contra R\$ 272 mil em setembro. Ao contrário do aumento de liquidez, houve redução no desconto patrimonial do fundo, que encerrou o mês com 8,13% de deságio da cota de mercado sobre a cota patrimonial. Na visão da gestão, o preço atual não reflete o potencial do fundo.

Por fim, destaca-se a notoriedade positiva obtida pelo Fundo. Apesar da deflação, o fundo foi capaz de manter seus resultados robustos. Em matéria no [SpaceMoney](#), o IBCR11 é destaque devido a elevada distribuição de dividendos acumulada nos últimos 12 meses.

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: 30/11/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	613.152
Lucro* / cota	0,64
Dividendos	766.738
Dividendos / Cota	0,80
Dividend Yield	0,91%
Dividend Yield a.a.	12,07%
Avaliação	
Valor de Mercado	84.101.618
Valor de Mercado / Cota	87,75
Valor Patrimonial	91.539.316
Valor Patrimonial / Cota	95,51
(Des)ágio (VM / VP)	(8,13%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	5.646.219
Média Diária Negociada	282.311
Liquidez	6,71%
Cotistas	3.979

(1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota de Mercado

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de novembro um lucro / resultado ajustado de R\$ 613 mil, sendo R\$ 670 mil relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 53 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 0,80/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,08% (calculado sobre a cota patrimonial) e 12,11% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 22,14/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 15,76% no último ano sobre o valor da cota patrimonial.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em nov/22, uma média diária de negociação de R\$ 282 mil, equivalente a uma liquidez de 6,71% no mês.
- > Considerando apenas títulos em IPCA, a taxa média da carteira é IPCA+ 9,47% e, para os ativos indexados em CDI, a média é de CDI + 5,00%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

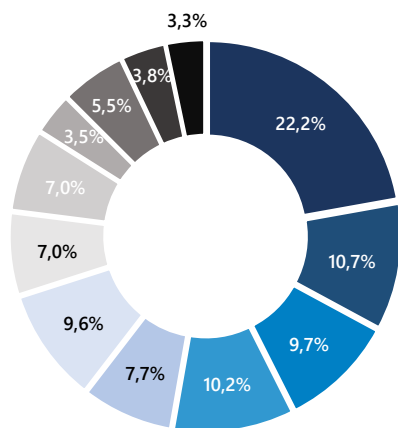
	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	15,06	15,76%
2022	13,56	15,58%
nov/22	0,80	11,08%
out/22	0,90	12,42%
set/22	1,10	14,69%
ago/22	1,25	15,41%
jul/22	1,25	16,99%
jun/22	1,25	16,57%
mai/22	1,32	16,42%
abr/22	1,22	17,78%
mar/22	1,47	18,59%
fev/22	1,50	22,61%
jan/22	1,50	20,07%
dez/21	1,50	17,92%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

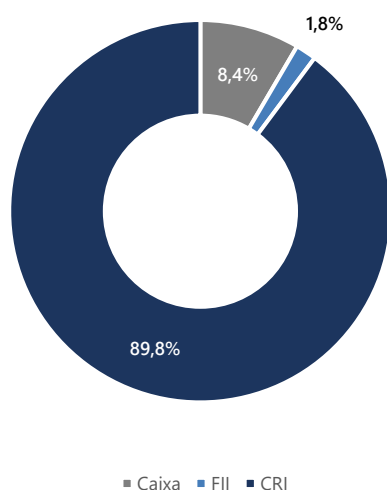
CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI								
Ativo	Código	Emissor	Segmento	Rating	Financeiro (R\$)	% PL	Indexador	Taxa
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	7.030.187,07	7,68%	IPCA	10,0%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	8.863.488,81	9,68%	IPCA	11,7%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	9.797.418,24	10,70%	IPCA	11,0%
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BBB-	20.303.662,99	22,18%	IPCA	7,0%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	3.010.099,42	3,29%	IPCA	11,0%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	8.791.150,23	9,60%	IPCA	10,0%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	BB+	6.377.480,07	6,97%	IPCA	7,5%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	6.363.430,07	6,95%	IPCA	11,0%
CRI Áurea Residence II	22C1067388	True Sec	TO - Residencial	na	2.339.491,81	2,56%	IPCA	10,5%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	872.798,85	0,95%	IPCA	10,5%
CRI Pateo Boa Vista	22G1165919	True Sec	TO - Residencial	na	3.454.391,69	3,77%	CDI	5,0%
CRI GDP	22I0879235	True Sec	TO - Residencial	na	5.001.840,07	5,46%	IPCA	10,0%
Total de CRIs					82.205.439,32	89,80%		
Caixa Bruto					16.865.630,37			
Rendimentos e Provisões					(7.531.753,37)			
Caixa Líquido					9.333.877,00	Taxa Média da Carteira CDI	5,00%	
Patrimônio Líquido					91.539.316,32	Taxa Média da Carteira IPCA	9,47%	

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

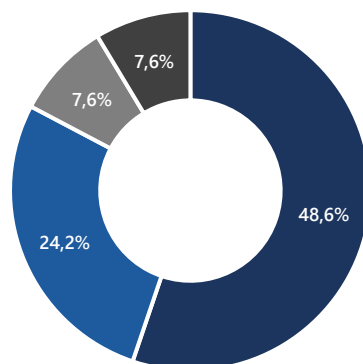
PORTFÓLIO DE CRI



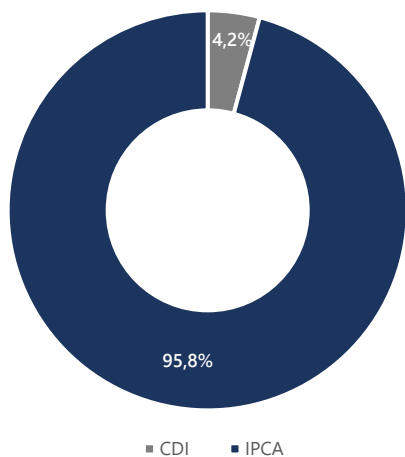
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



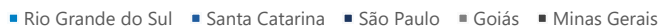
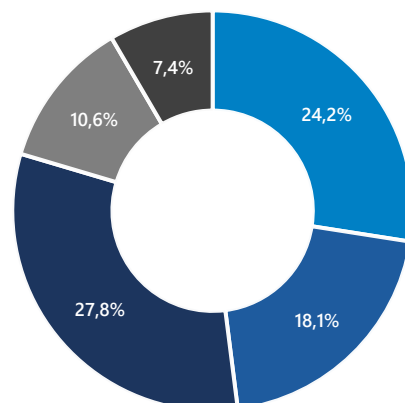
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



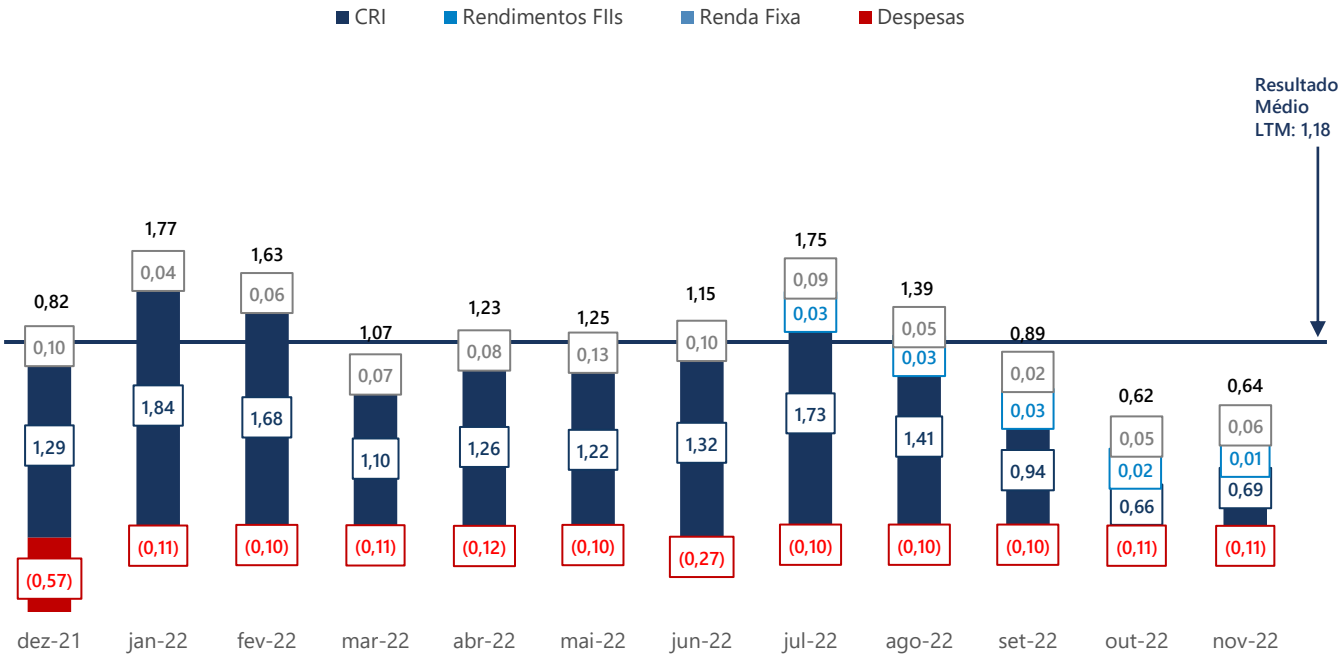
ALOCÇÃO POR INDEXADOR



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

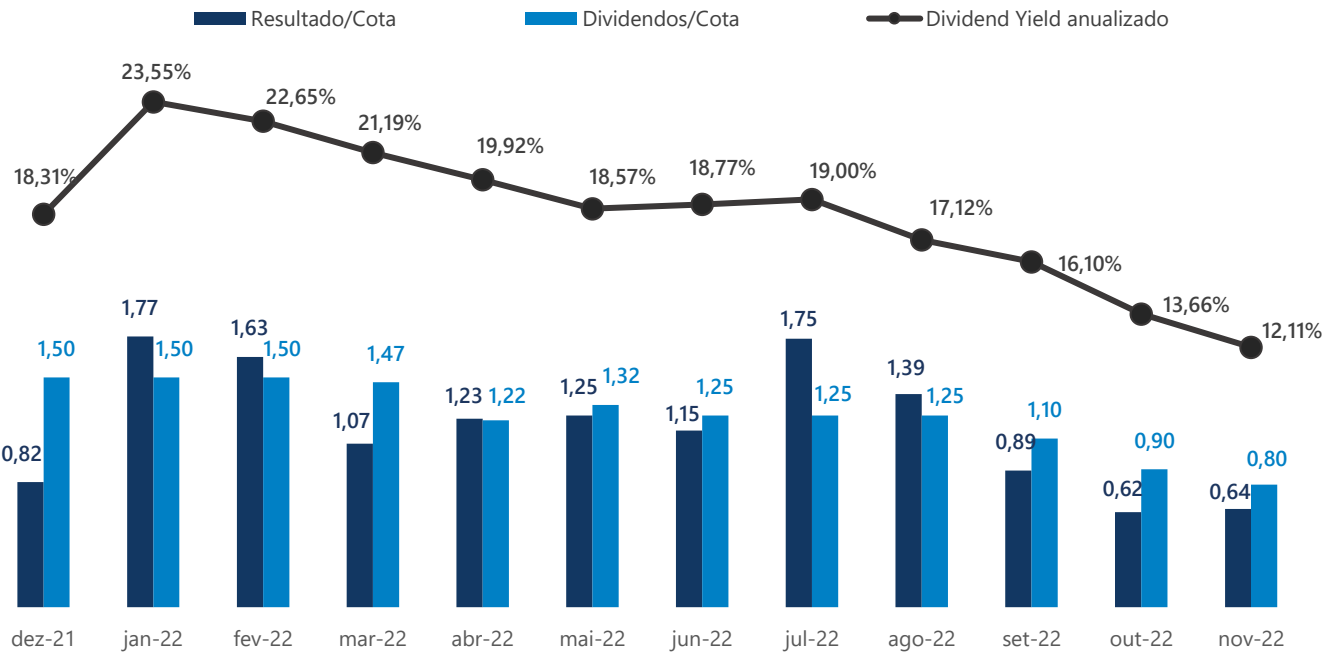


QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de novembro, o fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 670 mil, o que, somado a R\$ 53 mil de receita financeira e descontadas as despesas, o resultado do mês foi de R\$ 613 mil, ou R\$ 0,64 por cota. Os resultados nos últimos meses têm sido impactados negativamente pela deflação do IPCA, que impacta negativamente grande parte dos FIIs de CRI. A gestão optou utilizar R\$ 153 mil de reserva de lucro a fim de reduzir a volatilidade na distribuição. Com isso, o Fundo ainda tem R\$ 68 mil de reserva de lucro para o último mês do semestre.



RELATÓRIO MENSAL NOVEMBRO 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

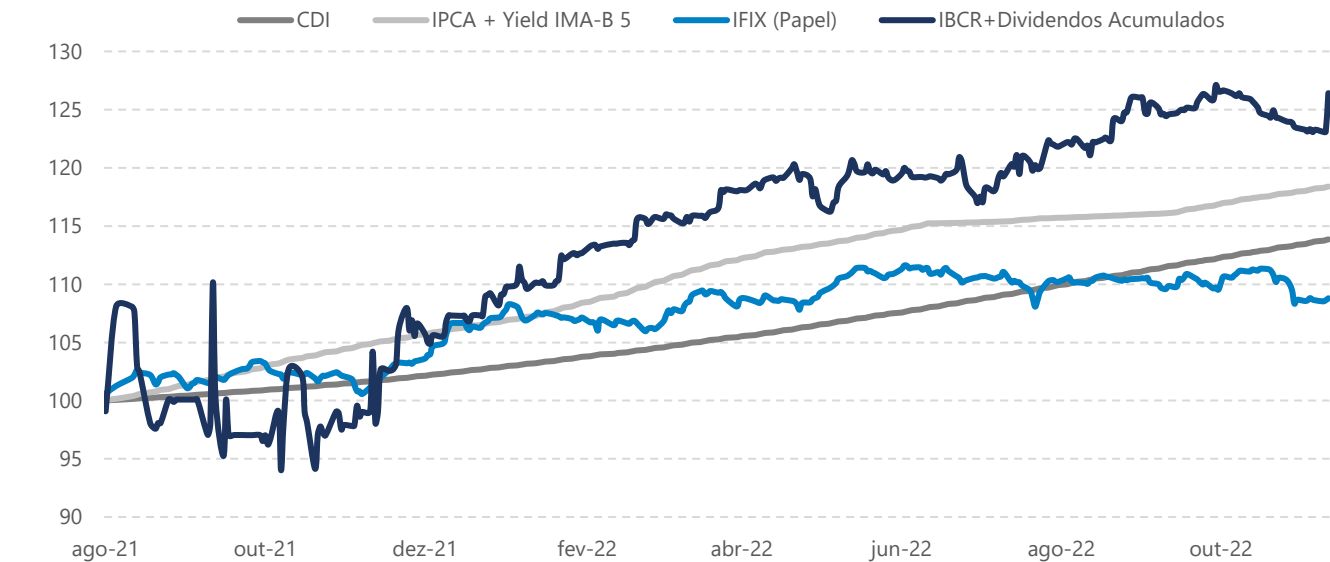
RENTABILIDADE

	nov/22	out/22	2022	U12M²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	88,09	87,89	96,98	81,99	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	87,75	88,09	87,75	87,75	87,75
Variação – Cota Fechamento	(0,38%)	0,22%	(9,52%)	7,02%	(12,25%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	0,53%	1,25%	4,46%	25,39%	9,89%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,39	95,78	98,95	99,85	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,51	96,39	95,51	95,51	95,51
Variação – Cota Patrimonial	(0,91%)	0,63%	(3,47%)	(4,35%)	(1,54%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,08%)	1,57%	10,23%	10,73%	21,29%
Dividendos / Cota	0,80	0,90	13,56	15,06	22,14
Dividend Yield (Mercado)³	0,91%	1,02%	15,45%	17,16%	25,23%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	12,11%	13,66%	16,97%	17,16%	17,21%
Dividend Yield (%CDI)	81%	100%	138%	143%	165%
IFIX	(4,15%)	0,02%	2,23%	11,20%	0,21%
Ibovespa	(3,06%)	5,45%	7,31%	10,37%	(5,39%)
CDI	1,12%	1,02%	7,59%	9,54%	13,31%

(2) Últimos 12 meses
(3) Considerando o valor da cota da mercado de fechamento do mês de referência

DESEMPENHO FUNDO DESDE O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO EM BOLSA – ÍNDICE (Data Base 100 – 06/08/2021)

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

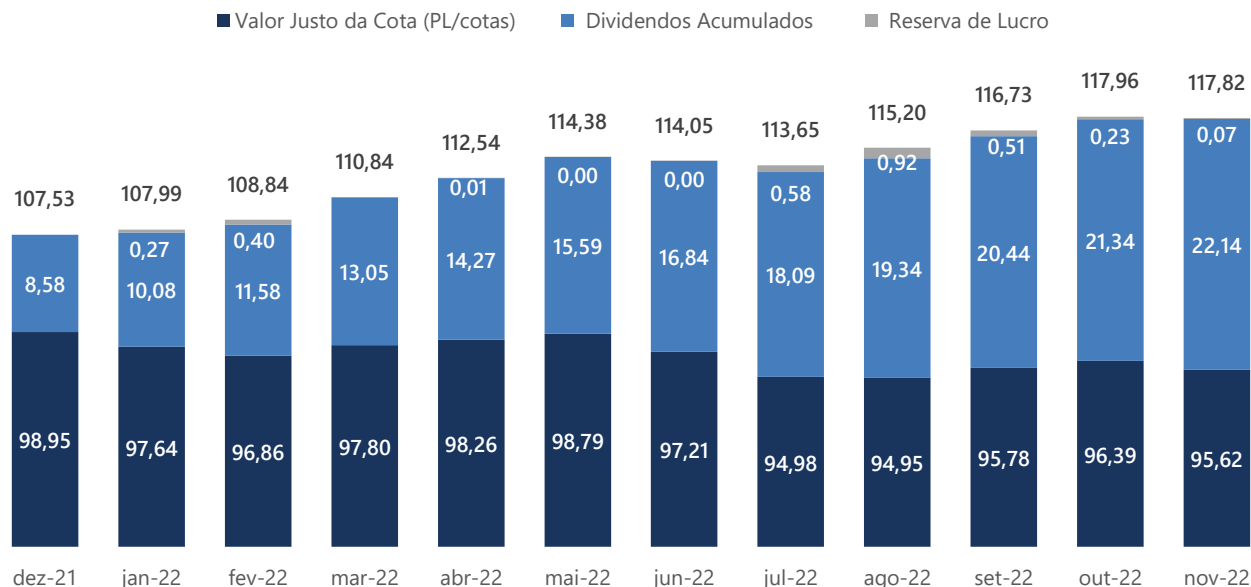


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de novembro, o Fundo apresentou uma pequena variação negativa em seu valor patrimonial, de R\$ 96,39 para R\$ 95,51 (0,91%), causada, principalmente, por ajustes na marcação a mercado de ativos da carteira. O IBCR11 encerrou o mês de novembro com um deságio de (8,23%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 22,14 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,21%. O Fundo ainda possui R\$ 0,07/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



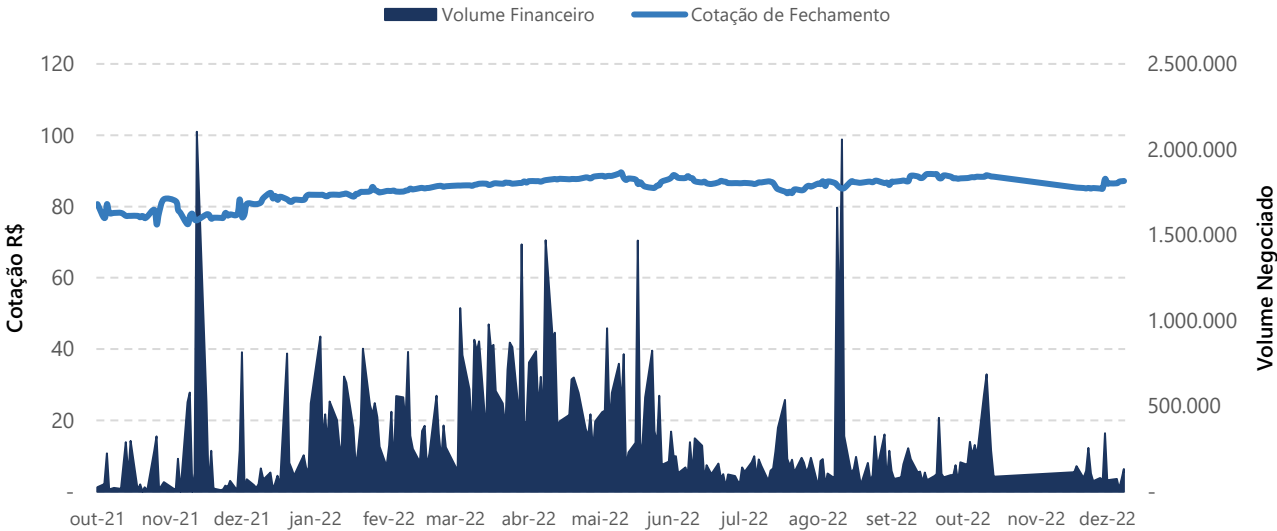
DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11		Início	U12M ¹	2022	out/22	nov/22
(+)	Rendimento de Ativos Imobiliários	17.738.053	13.416.281	12.384.437	650.259	670.166
(+/-)	Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+)	Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=)	Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	19.529.113	13.416.281	12.384.437	650.259	670.166
(+)	Receita Financeira (Líquida de IR)	1.145.308	755.266	673.587	50.473	53.037
(+/-)	Receitas (despesas) Operacionais	(2.269.483)	(1.654.780)	(1.226.776)	(99.145)	(102.468)
(+/-)	Ajustes para Distribuição de Resultado	(260.775)	(277.275)	(247.068)	(7.583)	(7.583)
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período	16.353.103	12.239.493	11.584.180	594.004	613.152
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	22,60	15,24	12,09	0,62	0,64
(%)	Rendimento Distribuído / Distribuível	99,58%	103,92%	99,40%	79,51%	91,78%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	nov/22	2022	Início
Cotas Negociadas	64.893	855.290	990.570
Volume Total negociado	5.646.219	80.182.891	92.828.640
Volume Diário Médio	282.311	350.144	300.416



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

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 fiduciária 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 fiduciária 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 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 fiduciária 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	



CRI PATEO BOA VISTA

Rating	n.a.	Operação de término de obras em Presidente Prudente – SP, a incorporadora Vivatti 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.
Taxa	CDI + 5,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI ÁUREA RESIDENCE

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



CRI BRASPARK

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



CRI ECOVILLAGIO

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



CRI CRVO

Rating	BBB-	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.
Taxa	IPCA + 7,00%	
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](#)[Novembro](#)[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