



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Integral BREI Fundo de Fundos (IBFF11)

Relatório Mensal

Maio de 2020

Objetivo do Fundo

O FII Integral BREI Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal auferir rendimentos e ganho de capital com a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

Principais Indicadores – Maio/20

Resultados do Mês

Lucro Líquido	(230 mil)	Lucro Líquido / cota	(0,35)
Lucro Ajustado*	445 mil	Lucro Ajustado* / cota	0,67
Dividendos	333 mil	Dividend Yield a.a.	8,68%

Avaliação

Valor de Mercado	47,9 milhões	Valor de Mercado / cota	71,83
Valor Patrimonial	57,6 milhões	Valor Patrimonial / cota	86,41
(Des)ágio (VM / VP)	(16,9%)		

Mercado Secundário

Volume Negociado 2,6 milhões

Média Diária Negociada 130 mil

Liquidez 5,4%

Cotistas 3.129

Data base: 29/05/2020

Características Gerais

Nome:

Integral BREI Fundo de Fundos

Ticker:

IBFF11

Gestor:

Integral BREI Real Estate

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Início do Fundo:

11 de setembro de 2019

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% do que exceder o IFIX

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Cota Emitidas:

666.681

* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

Principais Destaques – Maio/20

Data base: 29/05/2020

- Dividendos de R\$ 0,50/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,68%. No ano de 2020, já foram distribuídos R\$ 2,68/cota, ou 9,20% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 4,39, uma média mensal de 0,49/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 8,23%.
- Desvalorização patrimonial de 1,16%, passando de R\$ 87,42 para 86,41. Considerando o valor de fechamento ao fim de maio, o deságio da cota de mercado comparado a cota patrimonial estava em 16,9%;
- O resultado ajustado* ficou em R\$ 445 mil, sendo R\$ 525 mil relativos a dividendos de FIs investidos e R\$ 11 mil de receita financeira, descontado as despesas do fundo;
- O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 8,01% anualizado desde o início. Considerando apenas os últimos 7 meses, após período inicial de locação, o ROE* ajustado está em 9,03% anualizado.
- O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 130 mil em Maio/20, o que representa uma liquidez de 5,4% no mês.

Rentabilidade Cotista

	Mai/20	Abr/20	2020
Cota Fechamento – Início do Período	76,25	75,01	98,97
Cota Fechamento – Fim do Período	71,83	76,25	71,83
Variação – Cota Fechamento	(5,80%)	1,66%	(27,42%)
Cota Patrimonial – Início do Período	87,42	85,29	108,09
Cota Patrimonial – Fim do Período	86,41	87,42	86,41
Variação – Cota Patrimonial	(1,16%)	2,50 %	(20,06%)
Dividendos / Cota	0,50	0,24	2,68
Dividend Yield	0,70%	0,31 %	3,73%
Dividend Yield Anualizado	8,68%	3,82%	9,20%
Dividend Yield (%CDI)	295%	110%	243%
IFIX	2,08%	4,39%	(16,88%)
Ibovespa	8,57%	10,25%	(24,42%)
CDI	0,24%	0,28 %	1,54%

* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

Palavra do Gestor

Prezado Cotista,

Primeiramente, gostaríamos de esclarecer a questão referente a oferta para a segunda emissão do FOF Integral BREI, recentemente cancelada. A Integral BREI tem acompanhado de perto os efeitos ocasionados pela questão de saúde pública ligada à Pandemia de Covid-19 nos mercados secundários de Fundos de Investimento Imobiliários no Brasil, e nesse contexto verificou a existência de oportunidades de investimentos em Fundos que possuem em seu portfólio imóveis em localizações prime, com boa qualidade construtiva, bons inquilinos e menor risco de vacância, assim como fundos de papel *high grade* com prêmios atrativos.

Assim, vislumbramos neste momento único uma oportunidade para capturar ganho de capital, investindo neste momento de baixa, de forma a buscar maximizar o retorno dos cotistas no médio e longo prazo. Na nossa visão, as desvalorizações verificadas no mercado secundário abriram uma janela de oportunidade ímpar para a qual seria necessário o levantamento de recursos, uma vez que o caixa do Fundo já estava comprometido. Nesse contexto foi deliberada a segunda emissão do FOF Integral BREI.

Importante destacar que o pequeno volume e o tipo da oferta foram definidos de forma a proteger os cotistas que investiram no Fundo em sua primeira emissão. A segunda emissão de cotas do FOF Integral BREI foi aprovada para ser distribuída com base nas

disposições da Instrução CVM nº 476, ou seja, para apenas ser colocada junto a investidores profissionais, após o atendimento dos cotistas que exercerem seu direito de preferência e sobras ou, ainda, optarem por um montante adicional. Adicionalmente, foi prevista a possibilidade de negociação do direito de preferência de forma que, colocadas todas as cotas junto aos cotistas do Fundo, a colocação de cotas junto ao mercado não aconteceria.

A definição do preço de emissão da cota foi realizada com base nos limites previstos no Regulamento do Fundo e no valor de mercado, de forma a viabilizar a realização da Oferta e possibilitar a captação nesse momento de mercado, com o objetivo de potencializar o retorno do Fundo, ainda que o preço de emissão da cota definido para a segunda emissão fosse de R\$ 72,00 enquanto que o valor patrimonial era de R\$ 86,40.

Portanto, o objetivo jamais foi diluir ou prejudicar os cotistas, e sim manter a captação dentro da base dos atuais cotistas por meio do direito de preferência, direito de sobras e pelo montante adicional, permitindo que estes reduzissem o preço médio de aquisição, ao mesmo tempo em que os recursos do Fundo seriam investidos no momento de baixa, elevando o *upside* de ganho de capital no médio e longo prazo.

Na visão do Gestor do Fundo, conforme orientação encaminhada ao Administrador, os motivos que fundamentaram a 2ª Emissão permanecem válidos, apesar de menos

Palavra do Gestor

óbvios devido a performance positiva do mercado nas últimas semanas e, em diversos aspectos, poderiam potencializar o retorno dos investimentos do Fundo a longo prazo. No entanto, houveram cotistas que manifestaram sua insatisfação com a realização da Oferta neste momento e nas condições apresentadas.

Considerando os possíveis reflexos negativos que a não observação da manifestação dos Cotistas poderia trazer ao Fundo, concluiu-se que seria melhor atender a mencionada manifestação dos Cotistas e cancelar a 2ª Emissão, por meio do Ato do Administrador de Cancelamento da Oferta, conforme realizado em 1º de junho de 2020 (“Ato de Cancelamento”), cancelando, conseqüentemente, as ordens recebidas até a presente data, referente ao exercício do direito de preferência e negociação de cotas.

Dito isso, vemos o mercado se recuperando gradualmente após o início de ano de forte volatilidade. No mês, o IFIX recuperou 2,08%, contra 4,39% em abril. No ano, o resultado acumulado do IFIX está em -16,88%. Em vista disso, a estratégia de alocar mais de 20% do Fundo entre março e abril tem se mostrado assertiva, o que possibilitou o Fundo realizar boas alocações a preços atrativos, na visão do Gestor. Como previsto nos relatórios anteriores, o segmento logístico tem se mostrado o mais resiliente nesse momento, com boas performances dos ativos logísticos na carteira do FOF, principalmente VILG11 e GRLV11. No mês de maio também foi integralizada a oferta no fundo BLCP11, oferta 476 que o FOF Integral BREI subscreveu antes do início da

pandemia, já prevista que seria no modelo de chamada de capital. Ainda há a previsão de mais uma integralização no valor de ~R\$ 2 milhões. O Fundo BLCP11 se enquadra na tese de investimento do Fundo e na estratégia de aumentar a exposição no segmento logístico. O Fundo será composto por 2 ativos logísticos de alta qualidade em cidades estratégicas, sendo o *cap rate* de aquisição atrativo, na visão do Gestor.

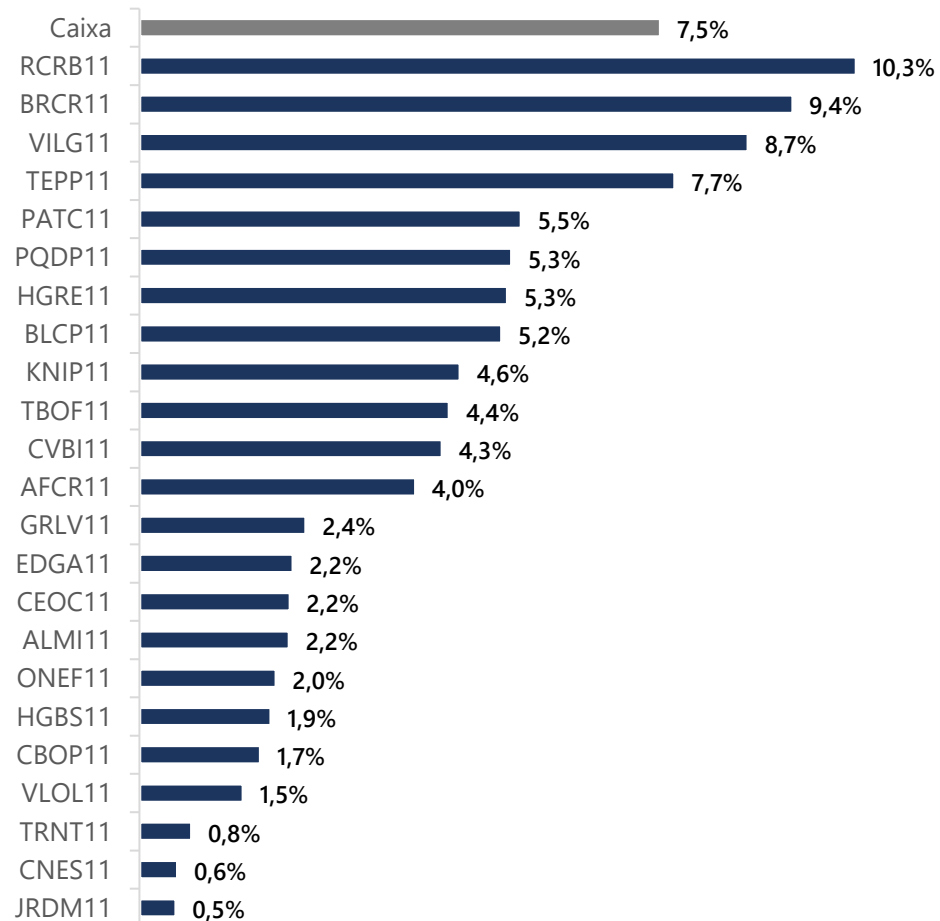
O resultado esse mês foi impactado positivamente, principalmente, pela amortização e distribuição de dividendos extraordinários do Fundo TB Office, o qual era a terceira maior posição do FOF Integral BREI antes da primeira amortização. Com isso, o TB Office proporcionou um resultado de aproximadamente R\$ 0,51 de dividendos por cota, no entanto, foi mantida uma reserva para próximas distribuições.

Em relação ao mercado secundário, a liquidez do Fundo reduziu dos R\$ 159 mil negociados ao dia no mês passado para R\$ 130 mil em negociações diárias nesse mês, o que representa 5,4% de liquidez no mês. A cotação de mercado, por sua vez, representava um deságio de 16,9% em relação a cota patrimonial no fim de maio.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do email fof@integralbrei.com.br.

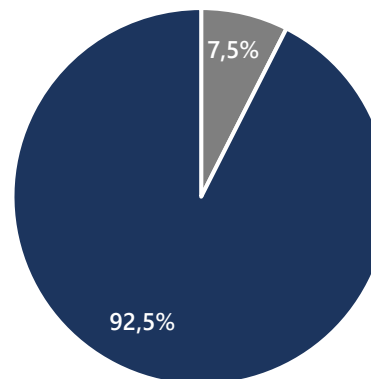
Investimentos

Portfólio



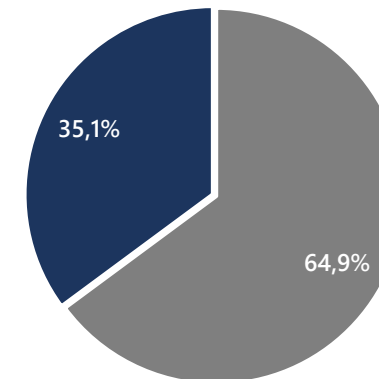
Composição da Carteira

■ Caixa ■ Fundos Imobiliários



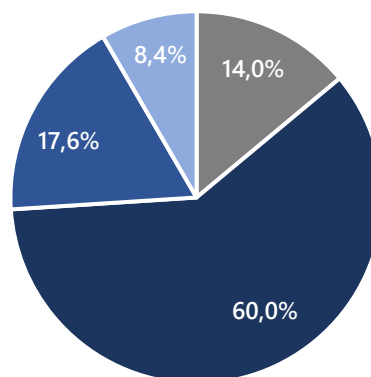
Tipo de Oferta

■ 400 ■ 476



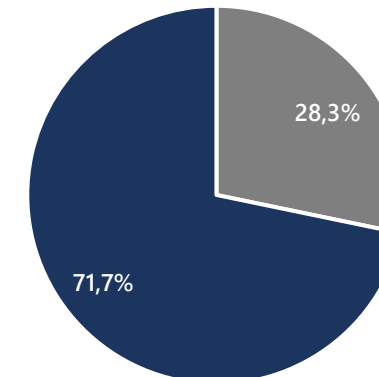
Alocação por Segmento

■ Papéis ■ Corporativo ■ Logístico ■ Shopping



Estratégia

■ Renda ■ Ganho de Capital



Desempenho do Fundo

Em maio-20, o resultado foi de R\$ -153 mil, sendo R\$ 670 mil de variação negativa em mercado secundário não realizada. O resultado de rendimentos dos ativos imobiliários investidos foi de R\$ 525 mil, impactado principalmente pela distribuição extraordinário do TBOF11, que representou R\$ 337 mil. No mês de maio, 7 dos 23 ativos do Fundo auferiram dividendos menores em relação a abril, com impacto total de R\$ 34 mil, principalmente por atrasos no pagamento

de aluguel e, no caso dos shoppings, pelo fato de no momento não estão auferindo renda como poderiam em seu potencial. Alguns Fundos já sinalizaram que os aluguéis em atraso foram quitados em junho, o impacto de vacância segue baixo na carteira.

O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 8,01% a.a. desde o início. Nos últimos 7 meses, pós período de alocação, o ROE* ajustado está em 9,03% a.a.

Demonstrativo de Resultado do Exercício

	mai/20	abr/20	Início
Rendimento de Ativos Imobiliários	524.882	227.950	1.581.646
Resultado em transações de FIs - Mercado Secundário	(6.995)	-	1.477.463
Ganho de Capital não Realizado - Mercado Secundário	(670.967)	1.423.554	(5.934.653)
Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	(153.079)	1.651.504	(2.875.544)
Receita Financeira (Líquida de IR)	10.905	14.554	698.637
Receitas (despesas) Operacionais	(88.158)	(87.641)	(755.711)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(230.333)	1.578.416	(2.932.617)
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(0,35)	2,37	(4,40)
Ajustes para Distribuição de Resultado*	674.967	(1.419.554)	5.970.653
Lucro (prejuízo) ajustado do período	444.634	158.863	3.038.035
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	0,67	0,24	4,56
Rendimento Distribuído / Lucro Distribuível	74,97%	100,00%	96,34%

* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

Balço Patrimonial

mai-20

Ativos	58.174.256	Passivos + Patrimônio Líquido	58.174.256
Circulante	6.824.162	Circulante	565.210
Cotas de fundo de renda fixa	6.612.918	Rendimentos a distribuir	444.634
Negociação e intermediação de valores	199.725	Impostos e contribuições a recolher	576
Despesas antecipadas	11.170	Provisões e contas a pagar	120.000
Impostos a compensar	348	Não Circulante	-
Não Circulante	51.350.095	Patrimônio Líquido	57.609.046
Cotas de FII	51.350.095	Cotas de investimento integralizadas	66.668.100
		(-) Gastos com colocação de cotas	(3.088.401)
		Reserva de lucros (prejuízos)	(5.970.653)

Resultados passados não são garantia de rentabilidade futura.

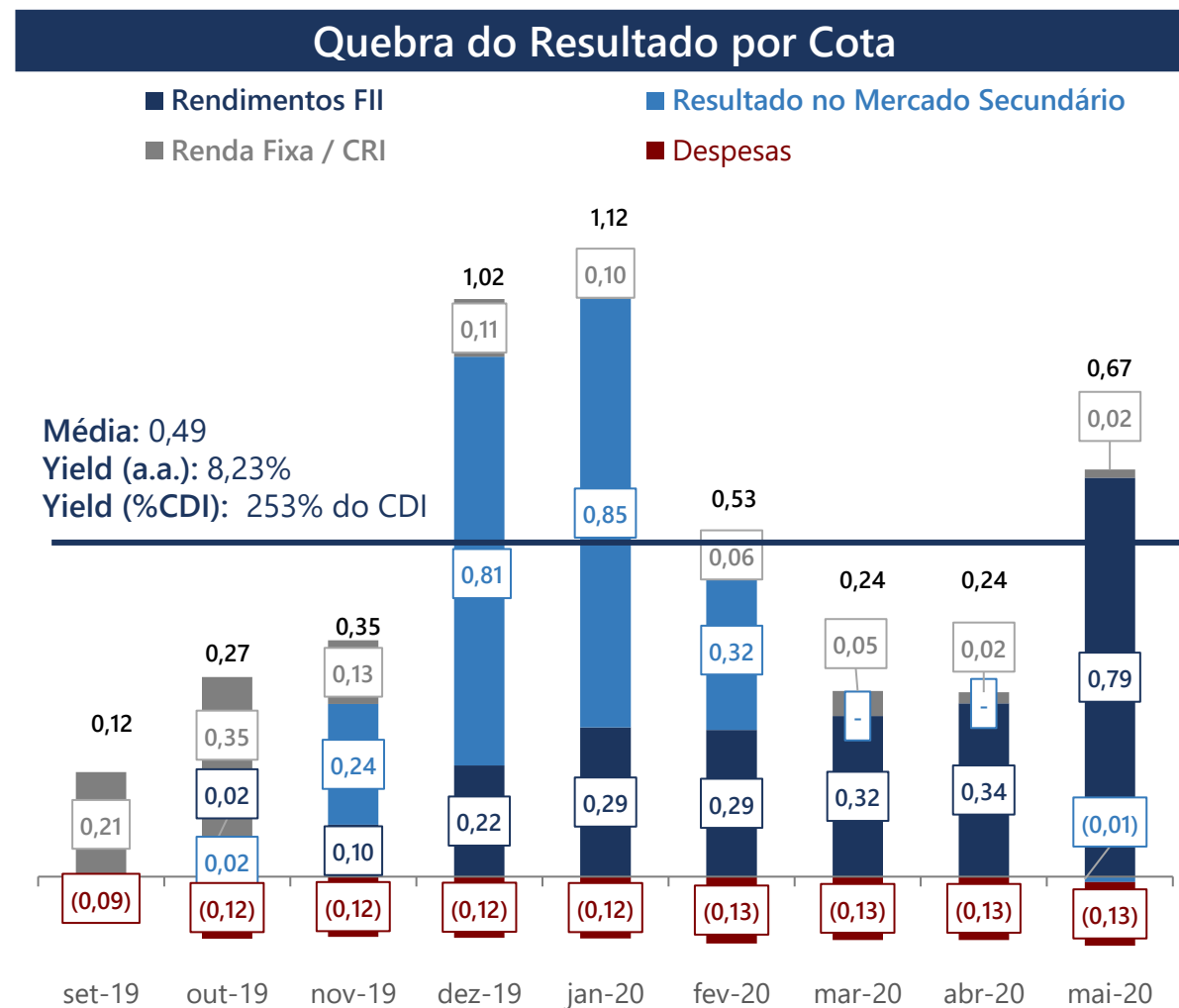
Dividendos Distribuídos

No mês de maio foram distribuídos R\$ 0,50/cota em dividendos, o que representa 75% do resultado sujeito a distribuição no mês. Assim, o Fundo ainda tem R\$ 0,17/cota em reserva para o próximo mês.

O FOF Integral BREI segue monitorando momento ideal para intensificar a realização de investimentos a fim de maximizar a distribuição de dividendos.

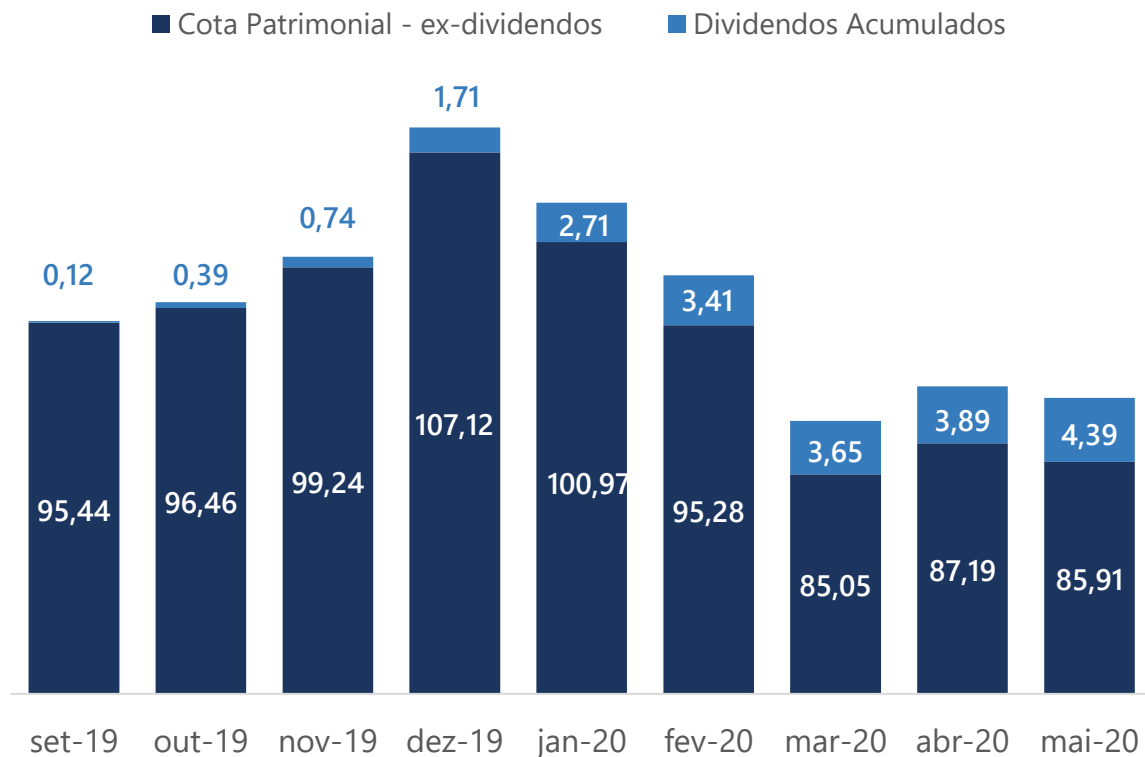
No ano, já foram distribuídos R\$ 2,68/cota, ou 9,20% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 4,39, uma média mensal de 0,49/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 8,23%.

	Início	abr-20	mai-20
Quebra do Resultado	(2.932.617,36)	1.578.416,24	(230.332,98)
Rendimentos FII	1.581.646,39	227.950,10	524.882,31
Lucro em Transações no Mercado Secundário	1.477.462,76	-	(6.994,99)
Ganho de Capital Não Realizado	(5.934.652,75)	1.423.553,59	(670.966,69)
Renda Fixa / CRI	698.637,36	14.553,59	10.904,56
Despesas	(755.711,12)	(87.641,04)	(88.158,17)
Ajustes no Resultado*	5.970.652,75	(1.419.553,59)	674.966,69
Resultado (Distribuível)	3.038.035,39	158.862,65	444.633,71
Dividendo Realizado	2.926.742,18	158.862,65	333.340,50
Rendimento Distribuído / Distribuível	96,3%	100,0%	75,0%



Evolução Patrimonial

A cota patrimonial se desvalorizou em 1,16%, devido, principalmente, a desvalorização não realizada dos ativos em carteira. Somando a cota patrimonial aos dividendos acumulados, chega-se a R\$ 90,30 por cota ao final de maio/20.

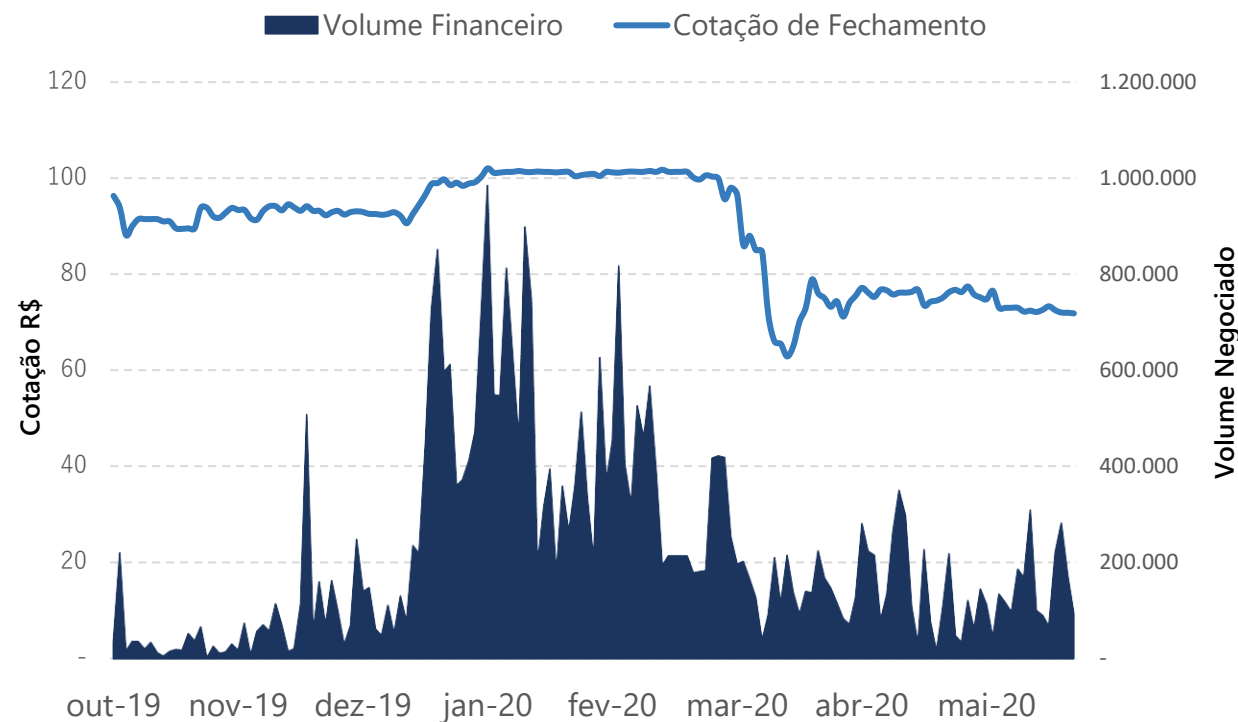


Fonte: Valor Pro

Mercado Secundário

As cotas do IBFF11 são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde 11/10/2019.

	mai/20	2020	Início
Cotas Negociadas	35.503	312.009	373.494
Volume Total negociado	2.601.892	28.343.890	34.304.155
Volume Diário Médio	130.095	277.881	221.317



Ofertas 476 / 400

No mês de maio, foi integralizada Oferta 476, a qual foi subscrita antes do início da pandemia. O investimento em maio foi de R\$ 3 milhões e ainda serão investidos mais R\$ 2 milhões nas próximas semanas, uma vez que a Oferta previa integralização por meio de chamada de capital.

O Fundo Bluecap Renda Logística (BLCP11) será composto por dois ativos logístico que atendem as altas exigências técnicas e de localização do FOF Integral BREI, sendo um em Jundiaí-SP e outro em Extrema-MG. O cap rate de entrada no investimento dos dois ativos é de aproximadamente 10%, um *cap rate* atrativo na visão do Gestor.

Seguimos monitorando o mercado para oportunidades em ofertas 476 e 400, no entanto, entendemos que no cenário atual a prioridade é investimento no mercado secundário

Informações Adicionais

- [Regulamento FOF Integral BREI](#)
- [Informe Mensal](#)

Oferta 476 Integralizada em maio

- BLCP11 [Regulamento](#) [Informe Mensal 5/20](#)

Carteira FOF Integral BREI

Fundo	Ticker	Gestor	Administrador	Oferta	Segmento	Estratégia
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	400	Papéis	Renda
AF Invest Recebíveis Imobiliários	AFCR11	AF Invest	CM Capital	476	Papéis	Renda
VBI CRI	CVBI11	VBI Real Estate	BRL Trust	476	Papéis	Renda
The One	ONEF11	Rio Bravo	Rio Bravo	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
TB Office	TBOF11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Castello Branco Office Park	CBOP11	Credit Suisse	Credit Suisse	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
CEO CCP	CEOC11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Renda
Torre Norte	TRNT11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Vila Olimpia Corporate	VLOL11	RB Capital	Oliveira Trust	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Torre Almirante	ALMI11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Edifício Galeria	EDGA11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Cenesp	CNES11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
BTG Corporate Office	BRCR11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Rio Bravo Renda Corporativa	RCRB11	Rio Bravo	Rio Bravo	476	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
CSHG Real Estate	HGRE11	Credit Suisse	Credit Suisse	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Pátria Edifícios Corporativos	PATC11	Pátria Investimentos	Banco Modal	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Tellus Properties	TEPP11	Tellus Investimentos	BRL Trust	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Vinci Logística	VILG11	Vinci Partners	BRL Trust	400	Logístico - Multiativos	Ganho de Capital
GR Louveira	GRLV11	Credit Suisse	Credit Suisse	400	Logístico - Monoativo	Ganho de Capital
Bluecap Renda Logística	BLCP11	Bluecap	BTG Pactual	476	Logístico - Multiativos	Renda
Hedge Brasil Shopping	HGBS11	Hedge Investments	Hedge Investments	400	Shopping - Multiativos	Ganho de Capital
Parque Dom Pedro	PQDP11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Shopping - Monoativo	Renda
Shopping Jardim Sul	JRDM11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Shopping - Monoativo	Renda

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, conseqüentemente, 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

fof@integralbrei.com.br

www.integralbrei.com.br