



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

Relatório Mensal

Junho 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 – Junho/20

Resultados do Mês

Lucro Líquido	3,0 milhões	Lucro Líquido / cota	4,47
Lucro Ajustado*	187 mil	Lucro Ajustado* / cota	0,28
Dividendos	298 mil	Dividend Yield a.a.	7,08%

Avaliação

Valor de Mercado	52,1 milhões	Valor de Mercado / cota	78,20
Valor Patrimonial	60,4 milhões	Valor Patrimonial / cota	90,60
(Des)ágio (VM / VP)	(13,7%)		

Mercado Secundário

Volume Negociado	4,8 milhões
------------------	-------------

Média Diária Negociada	230 mil
------------------------	---------

Liquidez	9,2%
----------	------

Cotistas	3.203
----------	-------

Data base: 30/06/2020

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 – Junho/20

Data base: 30/06/2020

- Dividendos de R\$ 0,45/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 7,08%. No ano de 2020, já foram distribuídos R\$ 3,13/cota, ou 7,47% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 4,84, uma média mensal de 0,48/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 8,16%.
- Valorização patrimonial de 4,85%, passando de R\$ 86,41 para 90,60. Considerando o valor de fechamento ao fim de junho, o deságio da cota de mercado comparado a cota patrimonial estava em 13,7%;
- O resultado ajustado* ficou em R\$ 187 mil, sendo R\$ 211 mil relativos a dividendos de FIIs investidos, R\$ 49 mil em ganho de capital no mercado secundário e R\$ 11 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 6,44% anualizado desde o início. Considerando apenas 2020, o ROE* ajustado está em 9,25% anualizado.
- O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 230 mil em junho/20, o que representa uma liquidez de 9,2% no mês.

Rentabilidade Cotista

	Jun/20	Mai/20	2020
Cota Fechamento – Início do Período	71,83	76,25	98,97
Cota Fechamento – Fim do Período	78,20	71,83	78,20
Variação – Cota Fechamento	8,87%	(5,80%)	(20,98%)
Cota Patrimonial – Início do Período	86,41	87,42	108,09
Cota Patrimonial – Fim do Período	90,60	86,41	90,60
Variação – Cota Patrimonial	4,85%	(1,16%)	(16,18%)
Dividendos / Cota	0,45	0,50	3,13
Dividend Yield	0,57%	0,70%	4,00%
Dividend Yield Anualizado	7,08%	8,68%	8,16%
Dividend Yield (%CDI)	269%	295%	228%
IFIX	5,59%	2,08%	(12,24%)
Ibovespa	8,76%	8,57%	(17,80%)
CDI	0,21%	0,24%	1,75%

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

Palavra do Gestor

Prezado Cotista,

O mês de junho encerrou com avanço de 5,59% no IFIX, consolidando a recuperação do mercado imobiliário pós Covid-19. Com isso, o primeiro semestre de 2020 se encerra com retração de 12,24% na indústria de Fundos Imobiliários. A atividade econômica vai se recuperando parcialmente e fica cada vez mais claro que o pior da crise já passou. A expectativa de queda do PIB, que chegou a patamares próximos a 10% de retração, tem sido revisada por economistas, apontando para um menor impacto oriundo do mercado internacional no PIB brasileiro e a previsão de uma recuperação mais rápida. Atualmente, a expectativa do mercado é de 6,0% de retração e déficit primário de aproximadamente 11,65% do PIB, segundo o boletim Focus. A inflação controlada e o atual patamar da SELIC representam importante incentivo para o mercado imobiliário, que depende de condições macroeconômicas estáveis e taxa de juros em níveis baixos.

Com o início da retomada econômica, as atenções se voltam novamente para a agenda de reformas estruturais no congresso, com destaque para a reforma tributária e a administrativa, a última, porém, deve ser votada apenas em 2021. Em vista disso, as expectativas para 2021 é de um ano de consolidação das reformas, aumento da confiança e retomada gradual do mercado como um todo. Na visão do gestor, a inflação e os juros devem continuar em patamares baixos, contribuindo com o bom ambiente do mercado imobiliário no ano que vem.

O FOF Integral BREI também tem apresentado recuperação desde o maior impacto da Covid-19 em março-20. No mês de junho, o Fundo apresentou retorno patrimonial de 4,85%, devido, principalmente, ao bom resultado em secundário das principais posições do Fundo, destaque para RCRB11, VILG11 e BRRC11. Na nossa visão, ainda enxergamos potencial de valorização nos nossos ativos em carteira, portanto, ainda estamos monitorando o melhor momento para acelerar as realizações.

Em relação aos dividendos, foram distribuídos R\$ 3,13 por cota em 2020, uma média mensal de R\$ 0,52 por mês no ano, considerando desde o início do Fundo, foram distribuídos R\$ 4,84 por cota nos 10 primeiros meses, ou seja, muito próximo da estimativa inicial prevista no material publicitário da Oferta em que se previa R\$ 5,2 por cota nos 12 primeiros meses.

No entanto, alguns Fundos em carteira distribuíram menos dividendos que o previsto devido a pandemia, principalmente os Fundos de shoppings (aproximadamente 9% da carteira) e alguns ativos como KNIP11, CBOP11, TRNT11, BRRC11 e HGRE11. Assim, o impacto nos rendimentos dos Fundos investidos foi de aproximadamente 12% negativo em relação a previsão do gestor no início do ano para os papéis em carteira. Por outro lado, muitos fundos reduziram dividendos por atraso ou renegociação momentânea de aluguel, sendo o impacto de vacância ainda baixo na carteira, portanto, a expectativa é que boa parte dessa receita seja recuperada nos próximos meses.

Palavra do Gestor

O destaque positivo, como previsto nos relatórios anteriores, está no segmento logístico. Os ativos em carteira tem performado bem e sem impacto nos dividendos até o fim de junho. Por isso, estamos dando sequência na estratégia de aumentar a exposição no setor, com destaque para a integralização da oferta 476 do Fundo BLCP11, composto por dois ativos que atendem aos altos níveis de exigência do FOF Integral BREI, a cap rates atrativos, na nossa visão. Os rendimentos desse Fundo ainda não constavam na receita de junho do FOF e, pela posição relevante desse papel na carteira do FOF, os dividendos previstos devem impactar positivamente a receita do FOF Integral BREI nos próximos meses.

Também foi integralizado no mês de junho um CRI de financiamento a produção, com e integralização total de aproximadamente R\$ 1,6 milhão, ou aproximadamente 2,5% do Patrimônio Líquido atual do Fundo. O CRI foi originado pela Integral BREI, passando por todas as etapas da rígida diligência e análise de crédito conduzidas internamente. O CRI possui uma taxa de IPCA + 11,65% aa e deve contribuir para elevar o dividend yield do Fundo.

Adicionalmente, temos acompanhado de perto a cotação de mercado do IBFF11, a qual possui grande deságio em comparação com o valor patrimonial, algo que, na nossa visão, não condiz com a nossa Gestão e a qualidade da carteira. Ao fim de junho, o

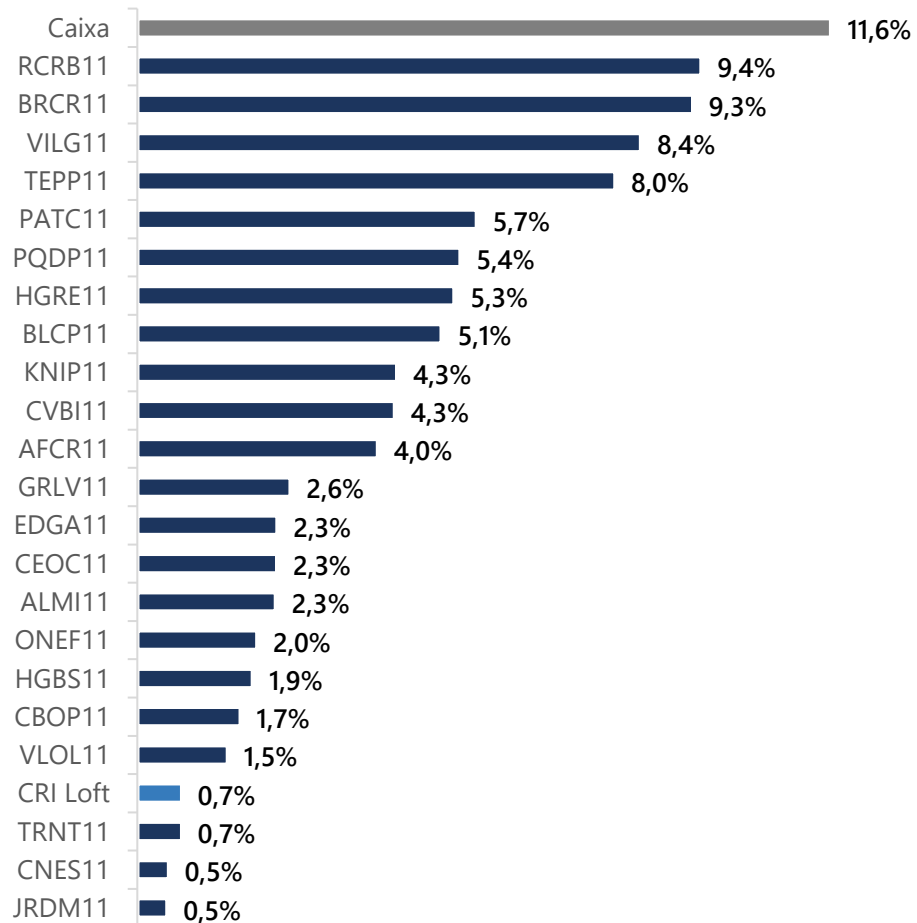
deságio em relação ao valor patrimonial estava em 13,7%, por isso, temos trabalhado ativamente na comunicação e divulgação do Fundo, a fim de retratar ao mercado a alta desarbitragem do IBFF11 e, assim, buscar elevar a cotação de mercado para um patamar de preços que seja mais justo considerando a carteira atual do Fundo.

Em relação as negociações no mercado secundário, a liquidez do Fundo voltou a melhorar e fechou em R\$ 230 mil negociados ao dia no mês de junho comparado a R\$ 159 mil em negociações diárias no mês passado, o que representa 9,2% de liquidez no mês.

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.

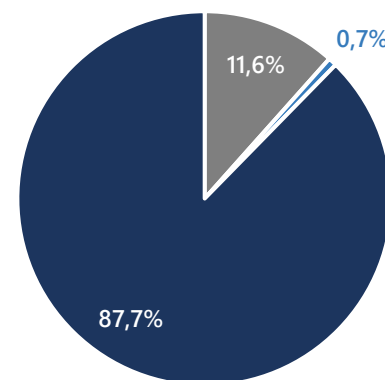
Investimentos

Portfólio



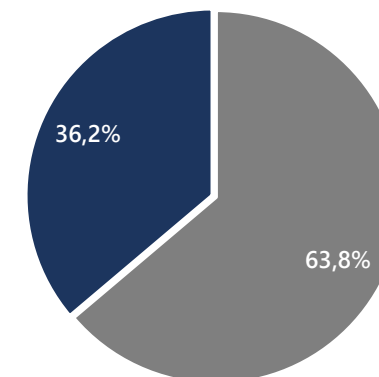
Composição da Carteira

■ Caixa ■ CRI ■ Fundos Imobiliários



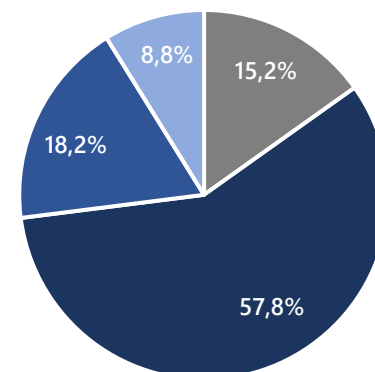
Tipo de Oferta

■ 400 ■ 476



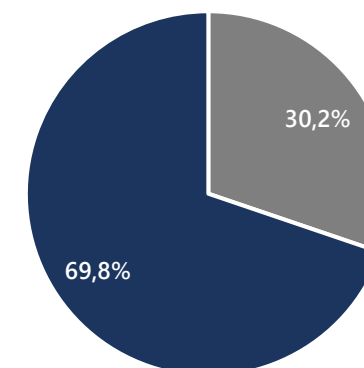
Alocação por Segmento

■ Papéis ■ Corporativo ■ Logístico ■ Shopping



Estratégia

■ Renda ■ Ganho de Capital



Desempenho do Fundo

Em junho, o resultado foi de R\$ 3 milhões, sendo R\$ 2,8 milhões de variação positiva em mercado secundário não realizada. O resultado de rendimentos dos ativos imobiliários investidos foi de R\$ 211 mil. No mês de junho, 4 dos 23 ativos não auferiram receita, destaque para os shoppings. Contudo, 6 fundos aumentaram a distribuição de dividendos em comparação a maio, e outros 4 diminuíram, o que dá um impacto líquido de aproximadamente 8% positivo na

receita de rendimentos de ativos imobiliários investidos na comparação com maio. Também foi realizado aproximadamente R\$ 50 mil em ganho de capital, contudo, a gestão acredita que ainda existe potencial de valorização dos ativos em carteira e, portanto, ainda não iniciamos um movimento mais forte de realização de ativos. O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 6,44% a.a. desde o início. Nos últimos 7 meses, pós período de alocação, o ROE* ajustado está em 7,88% a.a.

Demonstrativo de Resultado do Exercício

	jun/20	mai/20	Início
Rendimento de Ativos Imobiliários	210.528	524.882	1.792.175
Resultado em transações de FIs - Mercado Secundário	49.206	(6.995)	1.526.669
Ganho de Capital não Realizado - Mercado Secundário	2.794.161	(670.967)	(3.140.492)
Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	3.052.174	(153.079)	176.631
Receita Financeira (Líquida de IR)	10.704	10.905	709.265
Receitas (despesas) Operacionais	(81.203)	(88.158)	(836.914)
Lucro (prejuízo) líquido do período	2.981.675	(230.333)	49.058
Lucro (prejuízo) líquido por cota	4,47	(0,35)	0,07
Ajustes para Distribuição de Resultado*	(2.794.940)	674.967	3.175.713
Lucro (prejuízo) ajustado do período	186.735	444.634	3.224.771
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	0,28	0,67	4,84
Rendimento Distribuído / Lucro Distribuível	159,60%	74,97%	100,00%

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

Balanco Patrimonial

jun-20

Ativos	60.828.956	Passivos + Patrimônio Líquido	60.828.956
Circulante	7.790.633	Circulante	424.970
Cotas de fundo de renda fixa	6.995.394	Rendimentos a distribuir	298.029
Certificados de recebíveis imobiliários	449.729	Impostos e contribuições a recolher	13.441
Negociação e intermediação de valores	340.049	Provisões e contas a pagar	113.500
Despesas antecipadas	5.292		
Impostos a compensar	169		
Não Circulante	53.038.323	Não Circulante	-
Cotas de FI	53.038.323	Patrimônio Líquido	60.403.986
		Cotas de investimento integralizadas	66.668.100
		(-) Gastos com colocação de cotas	(3.088.401)
		Reserva de lucros (prejuízos)	(3.175.713)

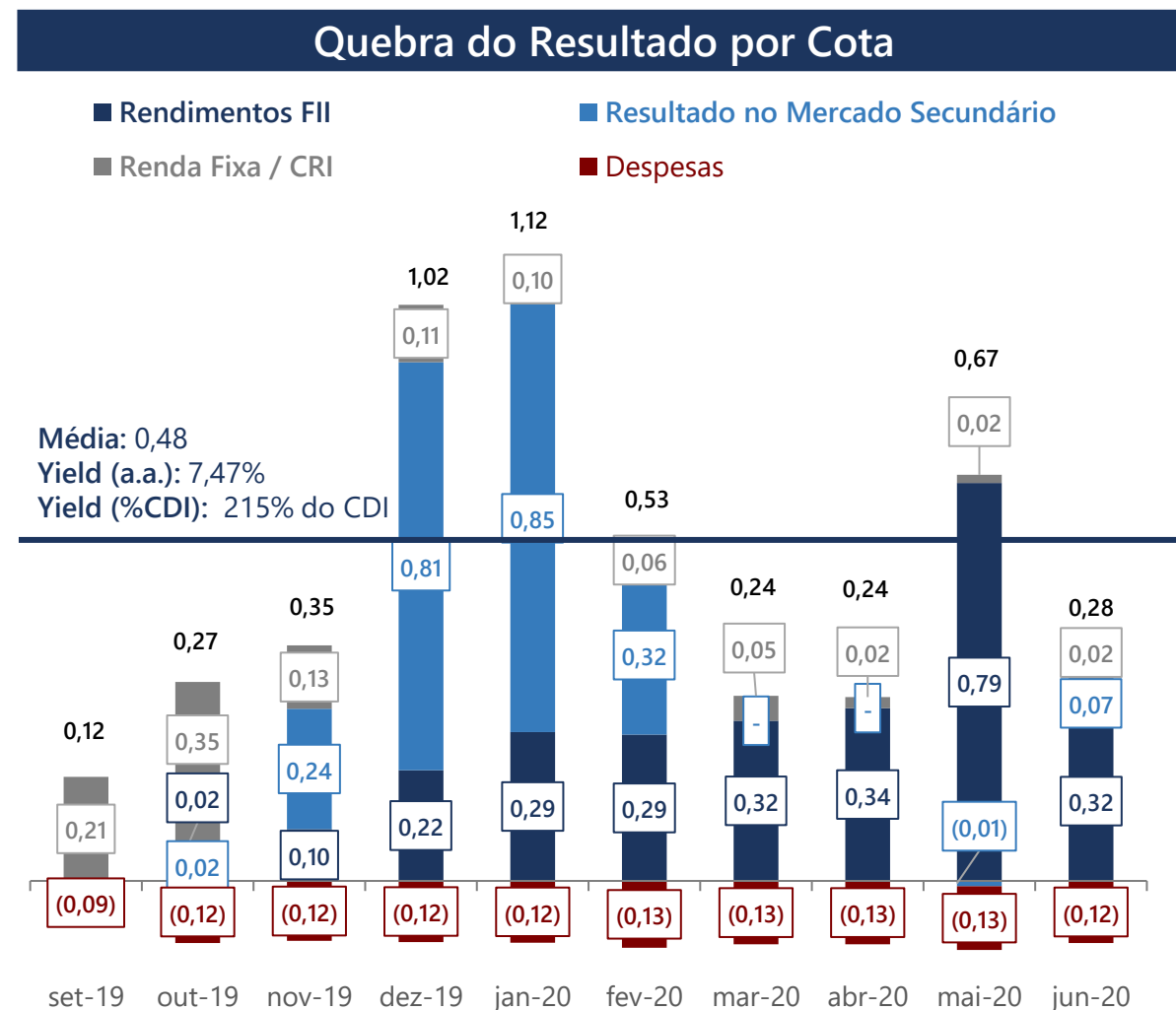
Resultados passados não são garantia de rentabilidade futura.

Dividendos Distribuídos

No mês de junho foram distribuídos R\$ 0,45/cota em dividendos, o que representa 100% do resultado sujeito a distribuição no mês.

Alguns Fundos em carteira distribuíram menos dividendos que o previsto, principalmente os Fundos de shoppings e alguns ativos como KNIP11, CBOP11, TRNT11, BRCR11 e HGRE11. Por outro lado, o Fundo BLCP11, o qual possui posição relevante no FOF Integral BREI, não auferiu receita em junho, ou seja, a expectativa é que esse Fundo contribua para elevar o dividend yield do FOF nos próximos meses. Seguimos monitorando momento ideal para intensificar a realização de investimentos a fim de maximizar a distribuição de dividendos.

	Início	mai-20	jun-20
Quebra do Resultado	49.058,03	(230.332,98)	2.981.675,39
Rendimentos FII	1.792.174,75	524.882,31	210.528,36
Lucro em Transações no Mercado Secundário	1.524.947,74	(6.994,99)	47.484,98
Ganho de Capital Não Realizado	(3.140.491,80)	(670.966,69)	2.794.160,95
Renda Fixa / CRI	709.341,66	10.904,56	10.704,30
Despesas	(836.914,32)	(88.158,17)	(81.203,20)
Ajustes no Resultado*	3.175.712,79	674.966,69	(2.794.939,96)
Resultado (Distribuível)	3.224.770,82	444.633,71	186.735,43
Dividendo Realizado	3.224.770,82	333.340,50	298.028,64
Rendimento Distribuído / Distribuível	100,0%	75,0%	159,6%

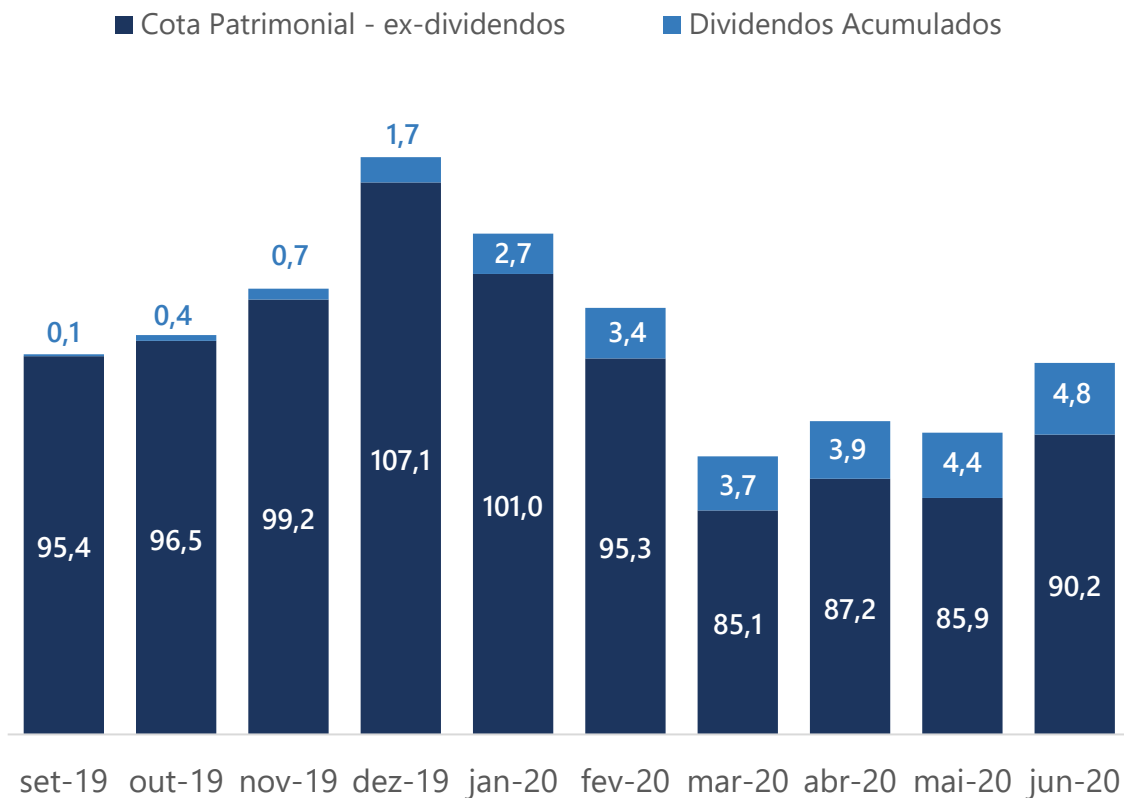


* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

Resultados passados não são garantia de rentabilidade futura.

Evolução Patrimonial

A cota patrimonial se valorizou em 4,85%, devido, principalmente, a valorização não realizada dos ativos em carteira. Somando a cota patrimonial aos dividendos acumulados, chega-se a R\$ 95,00 por cota ao final de junho/20.

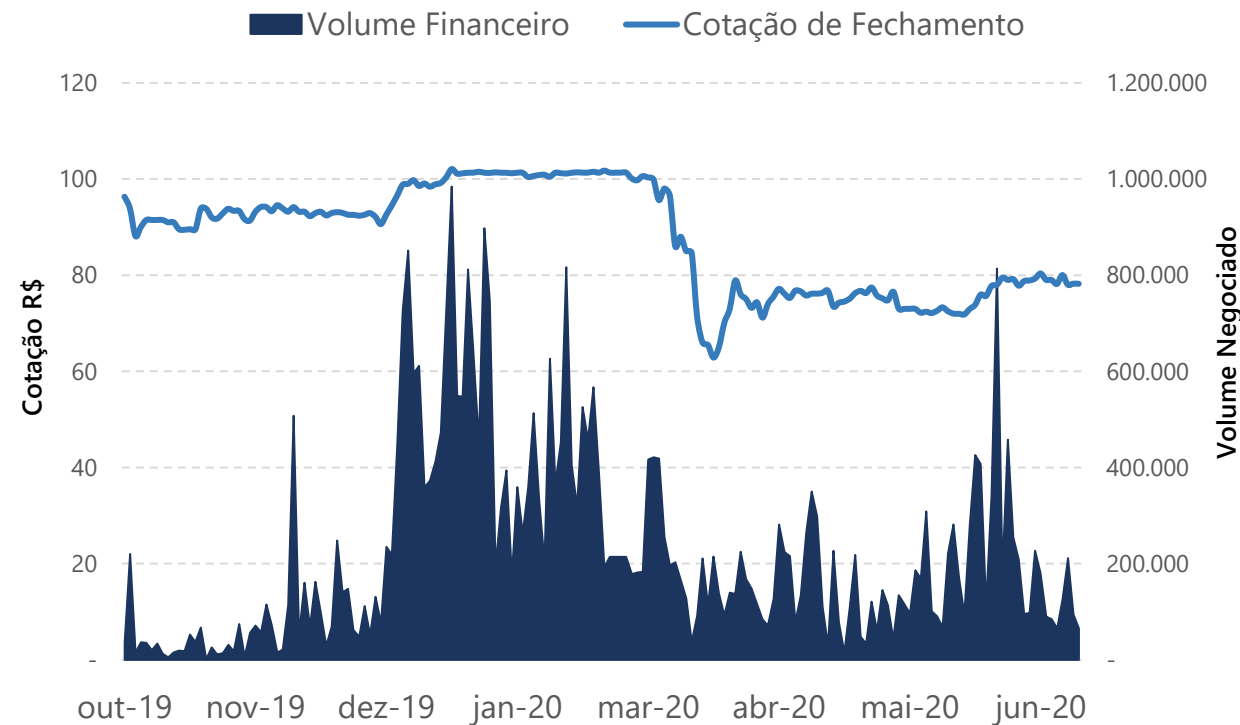


Fonte: Valor Pro

Mercado Secundário

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

	jun/20	2020	Início
Cotas Negociadas	62.417	375.742	435.911
Volume Total negociado	4.818.128	33.162.018	39.122.282
Volume Diário Médio	229.435	269.610	222.286



Ofertas 476 / 400

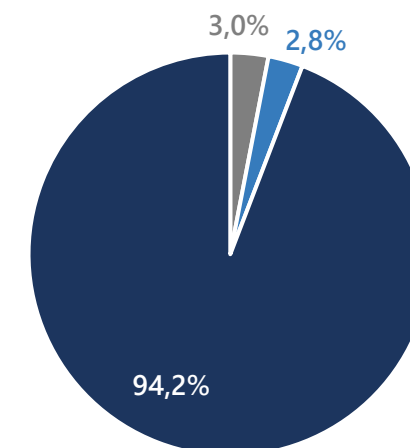
As três principais posições do FOF Integral BREI (RCRB11, BRCR11 e VILG11) divulgaram novas ofertas no mês de julho. Apesar da estratégia de buscar ativos no secundário, vimos algumas janelas de oportunidade se fechando, ao mesmo tempo em que as ofertas apresentam bons descontos a preço de mercado e com boas possibilidades de aquisição de ativos que se enquadram no perfil e tese do FOF Integral BREI, o que gera, na nossa visão, boa oportunidade de ganho de capital.

Portanto, a expectativa para o mês de julho é de subscrição nas 3 ofertas citadas, o que, somada a expectativa de integralização via chamada de capital do CRI Ecovillagio e do Fundo BLCP11, o FOF Integral BREI estará plenamente alocado, apenas matendo um saldo em caixa estratégico.

Expectativa de Alocação Após Integralização das Ofertas

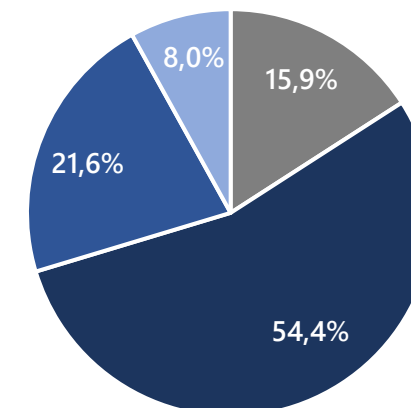
Composição da Carteira

- Caixa
- CRI
- Fundos Imobiliários



Alocação por Segmento

- Papéis
- Corporativo
- Logístico
- Shopping



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
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
CRI	Código	Incorporador	Taxa	Oferta	Segmento	Estratégia
Ecovillagio	18H2250037	Loft	IPCA + 11,65%	476	Término de Obra	Renda

Informações Adicionais

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

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