



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

Relatório Mensal

Junho de 2021

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

Data base: 30/06/2021

Prezado cotista, é com grande satisfação que disponibilizamos nosso primeiro relatório de gestão do FII de CRI Integral BREI ("IBCR11", "Fundo"). Neste relatório, vamos comentar nossa visão sobre o momento atual do mercado imobiliário e reforçar a estratégia do nosso time de gestão.

Apesar da relativa expansão da última década, o mercado de crédito imobiliário brasileiro ainda não atingiu sua maturidade e possui grande potencial de crescimento. Quando comparamos a oferta de crédito no Brasil com seus principais *peers*, observamos que ainda possuímos uma baixa relação percentual quando comparamos com o PIB. No Brasil, observamos que temos apenas 10% de relação "Crédito Imobiliário/PIB" enquanto países como África do Sul, Chile e China, possuem índices próximos de 20%, o que mostra que hoje estamos apenas no meio do caminho, com potencial de atingir 20% do PIB nos próximos 5 a 10 anos. Um ponto importante que cabe ressaltar, e que quando olhamos todo *funding* de crédito imobiliário ofertado, apenas 10% é fornecido pelo mercado de capitais, o que demonstra o grande espaço existente ainda para expansão. Como comparação, o crédito imobiliário via mercado de capital nos EUA representa 90% de todo o crédito imobiliário.

Os fundos de investimento imobiliário de CRI se mostraram um importante veículo para captação de recursos para crédito imobiliário, trazendo governança, transparência e processos ao setor. Quando olhamos para o mercado de capitais, observamos que atualmente os FIIs de CRI já correspondem a aproximadamente 50% de todo volume de captações do ano de 2021, tornando-se assim uma escolha preferencial para quem busca diversificação e pensamento em investimento de longo prazo. Os fundos de papel, isto é, FIIs que investem majoritariamente em CRI, atualmente possuem mais de 40% de participação no IFIX (índice de Fundos de Investimento Imobiliários), o que demonstra o apetite por esse tipo de produto no cenário atual, tendo em vista que, apesar do aumento da SELIC, ainda temos no Brasil uma taxa de juros real negativa, impulsionando diretamente o mercado de CRI frente outros produtos de renda fixa.

Assim sendo, o modelo de *funding* do crédito imobiliário no Brasil, baseado principalmente no SPBE e no FGTS, mostrou-se inadequado e pouco efetivo nos últimos anos. Com os saques da poupança no período da crise e a consequente contração do crédito, que afetou significativamente o setor imobiliário, ficou evidente que o modelo atual precisa ser alterado. Nesse sentido, o mercado de capitais surge como principal alternativa de *funding* para o crédito imobiliário e os FIIs de CRI tem papel fundamental nesse processo.

Em vista disso, a Integral BREI, gestora fundada em 2014 com foco em estruturação e gestão de fundos e demais produtos financeiros de base imobiliária, com grande experiência em crédito imobiliário e tem atuado ativamente no desenvolvimento de produtos e soluções para atender essa demanda. O time de *Real Estate* da Integral BREI é composto por profissionais com longa experiência no mercado de capitais e no segmento imobiliário. A estratégia principal do fundo passa pela originação e estruturação de operações CRI, fruto de 20 anos de experiência dos sócios, com mais de R\$ 10 bilhões de CRI estruturados e relacionamento com boas empresas, a fim de gerar ativos com taxas atrativas e rentabilizar nossos investidores com a melhor relação risco x retorno.

O processo de originação, estruturação e alocação para os ativos que irão compor o portfólio do fundo passam por um rigoroso processo de diligência, análise de crédito e de governança da empresa. A Integral BREI possui como principal diferencial em seu modelo de gestão, sua classificação de risco interna ("*Rating Interno*"), que busca de maneira clara e objetiva, ponderar e classificar os principais pontos para uma boa análise de investimento. Além disso, nosso monitoramento ativo e próximo ao incorporador, facilita nosso acompanhamento e detalhamento da empresa e do empreendimento.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Encerramos o mês de jun/21 com 63,0% do patrimônio líquido do Fundo alocado em CRI, distribuídos em 6 ativos diferentes, e os demais recursos se encontram alocados em fundos de liquidez. No dia 12 de julho o fundo divulgou sua primeira distribuição de dividendos, um valor de aproximadamente **R\$1,16/cota** referente aos rendimentos de junho, essa distribuição equivale a **dividend yield anualizado de 15,33% ou IPCA + 11,1%**. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,46%, equivalente a 386% do CDI.

O Fundo apresentou, em junho, um lucro financeiro no período de aproximadamente R\$679,87mil equivalente a (R\$1,18/cota), a distribuição do mês foi positivamente impactada devido ao recebimento de um prêmio de estruturação do CRI CRVO. Para os próximos meses, a expectativa da gestão é resultado do fundo melhor gradualmente, devido a finalização do processo de alocação dos recursos captados na oferta. A equipe de gestão optou por distribuir 95% do total do lucro caixa auferido no semestre, com o objetivo de manter 5% dos resultados retidos no fundo, mantendo uma reserva de resultado acumulado. O Fundo encerrou o semestre com (R\$ 0,09/cota) de resultado acumulado do semestre não distribuídos, totalizando aproximadamente R\$50 mil. Os recibos dos investidores que ingressaram no fundo, foram remunerados de forma pro rata, visando obter o mesmo **dividend yield acumulado** para todos os entrantes.

Durante o mês o fundo realizou a compra de dois novos ativos para a carteira, totalizando R\$23,64 milhões. Foram adquiridos os ativos (i) R\$ 19,64 milhões do CRI CRVO, com cupom de IPCA + 7,00% ao ano e (ii) R\$ 4,00 milhões do CRI Acqua Residence, com cupom de IPCA + 11,00% ao ano.

A gestão está atuando de maneira ativa na originação, estruturação e alocação dos recursos captados junto aos seus investidores.

Fontes: Banco Central, Agência Brasil, IBGE, B3, G1, Valor Econômico, Valor Pro, Quantum.

RELATÓRIO MENSAL JUNHO 2021

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

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou lucro / resultado ajustado* de R\$ 680 mil, sendo R\$ 671 mil relativo ao recebimento dos CRIs investidos e R\$ 91 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- > O fundo recebeu no mês um prêmio de estruturação de aproximadamente **R\$491 mil**. O financeiro recebido foi totalmente revertido para o fundo, o que impactou positivamente a distribuição no mês.
- > Dividendo médio de R\$ 1,16/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,33%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,16/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 7,17%.
- > O fundo encerrou o mês de jun/21 com 62,98% de seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo.
- > O fundo ainda se encontra em fase de captação, encerramento previsto para final de jul/21.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield
Acum 12 meses	1,16	
2021	1,16	7,17%
Mar/22	-	-
Fev/22	-	-
Jan/22	-	-
Dez/21	-	-
Nov/21	-	-
Out/21	-	-
Set/21	-	-
Ago/21	-	-
Jul/21	-	-
Jun/21	1,16	15,33%
Mai/21	0,00	0,00%
Abr/21	0,00	0,00%

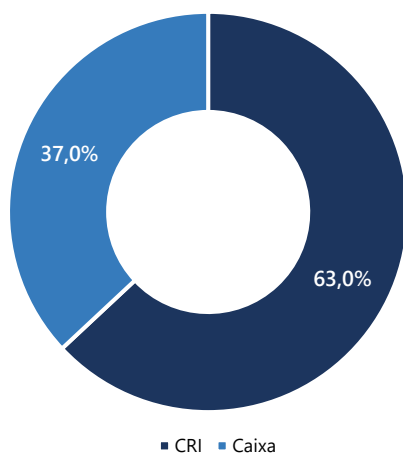
RENTABILIDADE

	jun/21	mai/21	2021	U12M ¹	Início
Cota Fechamento – Início do Período	-	-	-	-	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	-	-	-	-	100,00
Variação – Cota Fechamento	-	-	-	-	0,00%
Cota Patrimonial – Início do Período	97,00	97,58	97,58	97,58	97,58
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,25	97,00	97,25	97,25	97,25
Variação – Cota Patrimonial	0,26%	(0,59%)	(0,34%)	(0,34%)	(0,34%)
Dividendos / Cota	1,16	0,00	1,16	1,16	1,16
Dividend Yield ¹	1,20%	0,00%	1,19%	1,19%	1,19%
Dividend Yield ¹ Anualizado	15,33%	0,00%	7,17%	7,17%	7,17%
Dividend Yield ¹ (%CDI)	385,58%	0,00%	201,61%	201,61%	201,61%
IFIX	(2,19%)	(1,56%)	(1,87%)	0,36%	6,01%
Ibovespa	0,46%	6,16%	6,05%	32,78%	24,80%
CDI	0,31%	0,27%	0,59%	0,59%	0,59%

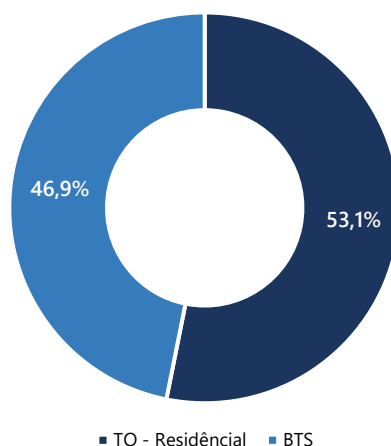
(1) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

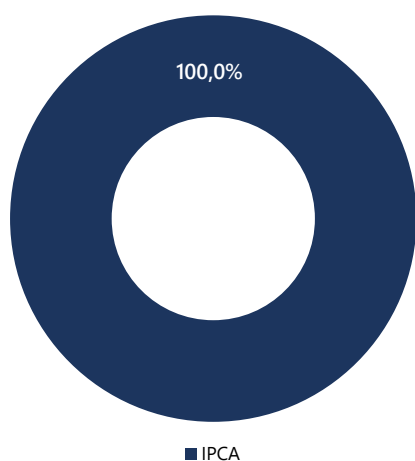
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



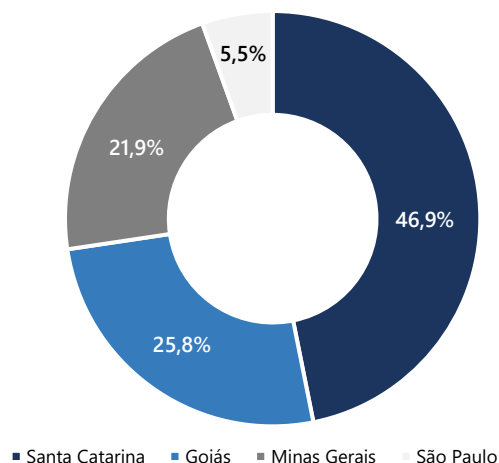
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



RELATÓRIO MENSAL JUNHO 2021

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

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	na	19.757.954,17	29,73%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO ¹ -Residêncial	BBB-	10.875.136,63	16,36%	IPCA	11,65%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residêncial	BBB-	5.205.026,51	7,83%	IPCA	11,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residêncial	BB+	4.009.952,00	6,03%	IPCA	11,00%
CRI Grand Gardem	20F0834827	Virgo Sec	TO - Residêncial	BBB-	1.604.788,08	2,41%	IPCA	12,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residêncial	na	717.747,54	1,08%	IPCA	10,00%
Total de CRIs					42.170.604,93	62,98%		
Caixa Bruto					25.547.501,77			
Rendimentos e Provisões					(761.566,09)			
Caixa Líquido					24.785.935,68			
Patrimônio Líquido					66.956.540,61			

¹TO – Operação de Término de Obra

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11		Início	U12M ¹	2021	mai/21	jun/21
(+)	Rendimento de Ativos Imobiliários	670.625	670.625	670.625	0	670.625
(+/-)	Resultado com negociações - Mercado Secundário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=)	Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	670.625	670.625	670.625	0	670.625
(+)	Receita Financeira (Líquida de IR)	211.635	211.635	211.635	120.633	91.002
(+/-)	Receitas (despesas) Operacionais	(166.618)	(166.618)	(166.618)	(80.863)	(81.755)
(+/-)	Ajustes para Distribuição de Resultado ²	(49.539)	(49.539)	(49.539)	(39.770)	(13.769)
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período	715.642	715.642	715.642	39.770	679.872
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	1,16	1,16	1,16	0,00	1,16
(%)	Rendimento Distribuído / Distribuível	93,08%	93,08%	93,08%	0,00%	97,97%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI CRVO		
Rating	n.a.	Operação de termino de obras em Garuva – SC, 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	



CRI ECOVILLAGIO		
Rating	BBB-	Operação de termino de obras em Goiânia – GO, com a empresa Loft Engenharia, incorporadora com mais de 20 anos de experiência. A operação possui com garantia, a alienação fiduciárias 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 LOFT		
Rating	n.a.	Operação de termino de obras em Taubaté – SP, a incorporadora possui um histórico com mais de 22 anos de experiência. A operação possui com 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 ACQUA RESIDENCE		
Rating	BB+	Operação de termino 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 com 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	



CRI GRAND GARDEM		
Rating	BBB-	Operação de termino de obras em Limeira – SP, a incorporadora possui um histórico de mais de 10 anos de experiência, com foco em projetos de alto padrão. A operação possui com garantia, a alienação fiduciárias das unidades e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 12,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI VIVATTI		
Rating	BBB-	Operação de termino de obras em Presidente Prudente – MG, a incorporadora possui mais de 9 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui com 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	

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:

Investidores em geral.

Cota Emitidas:

688.500

INFORMAÇÕES ADICIONAIS[Regulamento](#)[FII de CRI Integral BREI](#)[Informe Mensal](#)[Junho-21](#)[Cadastre-se em nosso mailing](#)**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

fof@integralbrei.com.br

www.integralbrei.com.br