



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

Relatório Mensal

Julho de 2021

PALAVRA DO GESTOR

O IFIX encerrou o mês de julho com uma alta de 2,51%, frente a uma forte queda sofrida no mês anterior, principalmente causada pelos impactos da proposta de reforma tributária que foi apresentada pelo governo. O mercado imobiliário continua aquecido, com um volume de emissões primárias de CRI atingindo no semestre a marca de R\$ 14,38 bilhões, volume recorde quando comparamos o com os mesmos períodos dos anos anteriores. O número de investidores em FII continuou a subir, alcançando no mês a marca de 1,4 milhões de cotistas.

No começo de Ago/21 o COPOM decidiu por aumentar a taxa de juros SELIC em 1%, retornando ao seu nível de 5,25%. Na última ata divulgada, o Banco Central indicou que pretende manter um aumento constante na taxa de juros até o final do ano até um patamar próximo a 7,00%, pela expectativa da gestão.

Esse movimento já era previsto pelo mercado, uma vez que os números de inflação tem vindo mais fortes nos últimos meses, principalmente devido ao aumento do custo da energia, resultado da crise hídrica que o país vive atualmente. Em nossa visão, os fundos imobiliários de CRI oferecem uma proteção natural a inflação, uma vez que seus ativos são indexados a índices inflacionários. Dentro deste cenário, observamos que as novas emissões de CRIs já apresentam um aumento adicional médio nos *spreads* dos os ativos. Em 2021, 73,4% dos ativo emitidos foram indexados a IPCA, o que mostra o alinhamento e oportunidade de fundos que possui sua indexação a índices de preço como o próprio IBCR11.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

Encerramos o mês de jul/21 com 73,1% do patrimônio líquido do Fundo alocado em CRI, distribuídos em 7 ativos diferentes. Os demais recursos se encontram alocados em fundos de liquidez. No dia 10 de agosto o fundo divulgou sua distribuição de dividendos, um valor de aproximadamente R\$ 0,92/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de julho. Essa distribuição equivale a um *dividend yield anualizado* de 12,02%, nos últimos 12 meses o fundo distribuiu R\$ 2,08/cota equivalente a um *dividend yield anualizado* de 8,71%. No mês, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos apresentou variação de +0,7%, isso equivale a um *ganho* de 267% do CDI.

O Fundo apresentou, em julho, um lucro financeiro de R\$ 626,5 mil, ou R\$0,86 por cota. Mantemos nossa expectativa de melhora gradual na distribuição do fundo com a finalização do processo de alocação dos recursos captados na oferta. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de (R\$ 0,01/cota) para fazer frente a despesas do fundo, incluindo taxa de performance. 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 adquiriu R\$ 13,99milhões em CRI distribuídos e 3 operações diferentes, sendo que duas já faziam parte da carteira. Foram adquiridos os seguintes ativos (i) Villa Residence, com cupom de IPCA + 10,00% ao ano, (ii) CRI Loft com cupom de IPCA + 10,00% ao ano e (iii) CRI EcoVillagio com cupom de IPCA + 11,65% ao ano. A equipe de gestão mantém sua estratégia de alocação em ativos de qualidade e com *spreads* atrativos.

Encerramos no final de Julho/21 a primeira captação de recursos do fundo junto ao mercado de capitais, integralizando um total de 802.921 cotas. A partir do dia 11/08/2021, as cotas do fundo começaram a ser negociadas no mercado secundário.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do e-mail ibcr@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: 30/07/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	626.053
Lucro* / cota	0,86
Dividendos	670.891
Dividendos / Cota	0,92
Dividend Yield	1,01%
Dividend Yield a.a.	12,02%
Avaliação	
Valor de Mercado	-
Valor de Mercado / Cota	-
Valor Patrimonial	78.637.546
Valor Patrimonial / Cota	97,94
(Des)ágio (VM / VP)	-
Mercado Secundário	
Volume Negociado	-
Média Diária Negociada	-
Liquidez	-
Cotistas	323

*adição de resultados operacionais não caixa

RELATÓRIO MENSAL JULHO 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

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou lucro / resultado ajustado* de R\$ 626 mil, sendo R\$ 677 mil relativo ao recebimento dos CRIs investidos e R\$ 32 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- > Dividendo médio de R\$ 0,92/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,02%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 2,08/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 8,71%.
- > O fundo encerrou o mês de jul/21 com 71,31% de seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo.
- > O fundo encerrou sua captação no final do mês de jul/21, totalizando 802.921 cotas subscritas.
- > No início do mês de ago/21 as cotas do fundo iniciaram sua negociação no mercado secundário.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	2,08	
2021	2,08	8,71%
Mar/22	-	-
Fev/22	-	-
Jan/22	-	-
Dez/21	-	-
Nov/21	-	-
Out/21	-	-
Set/21	-	-
Ago/21	-	-
Jul/21	0,92	12,02%
Jun/21	1,16	15,33%
Mai/21	-	-
Abr/21	-	-

(1) Dividend Yield Anualizado

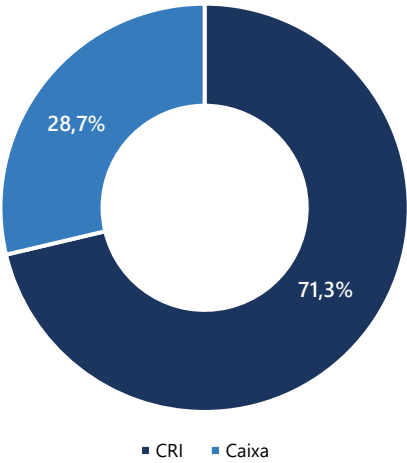
RENTABILIDADE

	jul/21	jun/21	2021	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	-	-	-	-	100
Cota Fechamento – Fim do Período	-	-	-	-	100
Variação – Cota Fechamento	-	-	-	-	-
Cota Patrimonial – Início do Período	97,25	97,00	97,58	97,58	97,58
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,93	97,25	97,93	97,93	97,93
Variação – Cota Patrimonial	0,70%	0,26%	0,36%	0,36%	0,36%
Dividendos / Cota	0,92	1,16	2,08	2,08	2,08
Dividend Yield ¹	0,95%	1,20%	2,14%	2,14%	2,14%
Dividend Yield ¹ Anualizado	12,02%	15,33%	8,71%	8,71%	8,71%
Dividend Yield ¹ (%CDI)	267,25%	388,37%	226,24%	226,24%	226,24%
IFIX	2,51%	(2,19%)	(1,29%)	(1,29%)	(1,29%)
Ibovespa	(3,94%)	0,46%	2,44%	2,44%	2,44%
CDI	0,36%	0,31%	0,95%	0,95%	0,95%

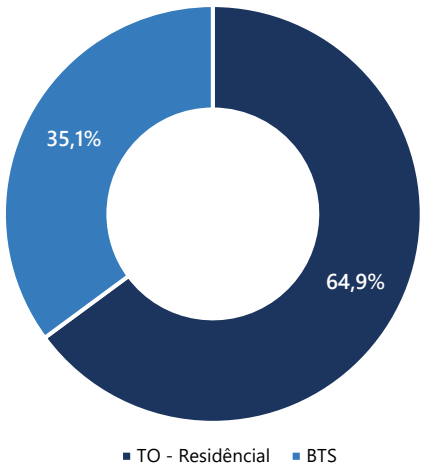
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

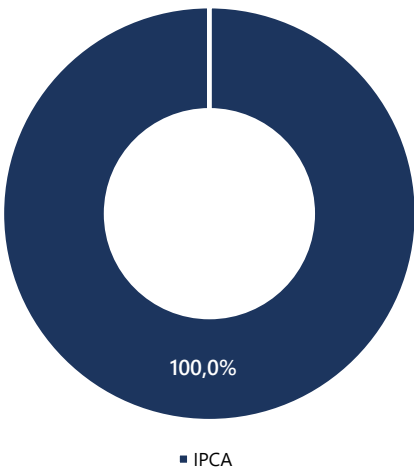
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



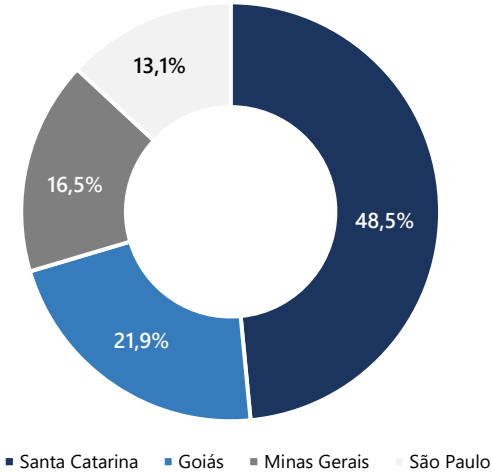
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



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	na	19.686.102,32	25,03%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO ¹ -Residêncial	BBB-	12.295.473,30	15,64%	IPCA	11,65%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residêncial	na	7.500.000,00	9,54%	IPCA	10,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residêncial	na	5.978.621,82	7,60%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residêncial	BBB-	5.215.718,10	6,63%	IPCA	11,00%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residêncial	BB+	4.040.308,00	5,14%	IPCA	11,00%
CRI Grand Garden	20F0834827	Virgo Sec	TO - Residêncial	BBB-	1.361.249,56	1,73%	IPCA	12,00%
Total de CRIs					56.077.473,10	71,31%		
Caixa Bruto					23.320.835,93			
Rendimentos e Provisões					(760.762,12)			
Caixa Líquido					22.560.073,81			
Patrimônio Líquido					78.637.546,91			

¹TO – Operação de Término de Obra

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11		Início	U12M ¹	2021	jun/21	jul/21
(+)	Rendimento de Ativos Imobiliários	1.347.876	1.347.876	1.347.876	670.625	677.251
(+/-)	Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=)	Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	1.347.876	1.347.876	1.347.876	670.625	677.251
(+)	Receita Financeira (Líquida de IR)	243.810	243.810	243.810	91.002	32.175
(+/-)	Receitas (despesas) Operacionais	(249.991)	(249.991)	(249.991)	(81.755)	(83.373)
(+/-)	Ajustes para Distribuição de Resultado	6.181	6.181	6.181	(9.247)	51.197
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período	1.341.695	1.341.695	1.341.695	679.872	626.054
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	2,08	2,08	2,08	1,16	0,92
(%)	Rendimento Distribuído / Distribuível	99,65%	99,65%	99,65%	97,97%	107,16%

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 fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



CRI CRVO

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 7,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

Operação de término 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.



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 com garantia, a alienação fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



CRI GRAND GARDEN

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 12,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

Operação de término 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.



CRI LOFT

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

Operação de término 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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI VILLA RESIDENCE

Rating	n.a.	Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais. A operação possui com 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 – 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:

Investidor Profissional.

Cota Emitidas:

802.921

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento

FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal

Julho-21

Cadastre-se em nosso
mailing

ACOMPANHE NOSSO PODCAST

Apple
Podcasts

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