



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

Relatório Mensal

Agosto de 2021

PALAVRA DO GESTOR

Agosto foi um mês especialmente marcado pela turbulência política. Apesar de resultados positivos de emprego e balança comercial, a crescente onda de atritos entre o Presidente e o STF resultou em um ambiente institucionalmente inseguro. Com isso, a Ibovespa fechou em queda de 2,48%, contra uma queda de 2,63% no IFIX. Entendemos que este movimento se deu pela abertura da curva de juros brasileira, causada pelas incertezas fiscais e políticas e pelo agravamento da inflação no país. No entanto, os fundamentos do mercado imobiliário e do mercado de crédito continuam positivos, na nossa visão, e o ritmo de expansão do crédito imobiliário, principalmente via FIs de CRI, deve seguir aquecido no curto e médio prazo.

O Mercado internacional, por sua vez, foi impulsionado pelo fechamento da curva de juros conforme sinais de inflação e produção arrefeceram. A inflação americana registrou alta de 0,3% em agosto frente as expectativas de 0,4%. Sinalizado apenas para o final do ano, a subida de juros tenderiam a pressionar os ativos de renda variável e alternativos.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

Encerramos o mês de ago/21 com 96,5% do patrimônio líquido do Fundo alocado em CRI, os demais recursos do fundo se encontram alocados em fundos de liquidez. A equipe de gestão está trabalhando ativamente na originação e estruturação de novos ativos para compor a carteira do fundo, possuindo um *pipeline* de aproximadamente R\$200 milhões em fase de análise e diligência.

O Fundo apresentou, em agosto, um lucro financeiro de R\$ 1,76 milhões, ou seja R\$2,19 por cota. O resultado no mês foi positivamente impactado pelo recebimento de um prêmio do CRI Braspark. Encerramos o mês com uma reserva de caixa de (R\$ 1,19/cota) para fazer frente a futuras distribuições e despesas do fundo, incluindo a taxa de performance.

No dia 10 de setembro o fundo divulgou sua distribuição de dividendos, um valor de R\$ 1,00/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de agosto. Essa distribuição equivale a um *dividend yield anualizado* de 12,34%. Desde o início o fundo distribuiu R\$ 3,08/cota equivalente a um *dividend yield anualizado* de 9,67%.

Durante o mês o fundo adquiriu R\$ 20 milhões do CRI Braspark com cupom de IPCA + 7,50% ao ano. Com essa aquisição a equipe de gestão praticamente encerrou a alocação dos recursos captados no IPO, demonstrando assim a capacidade da gestão na agilidade de alocação e alinhamento com seus investidores.

Vale lembrar que o Fundo possui em carteira duas operações com juros abaixo do retorno alvo de IPCA + 9%. O objetivo dessas aquisições é de acelerar a alocação de recursos do Fundo e beneficiar os cotistas com as taxas de estruturação desses papéis. Em um segundo momento, esse papéis serão sindicalizados e consequentemente alienados da carteira, a fim de abrir espaço para operações com maior *yield* de acordo com o retorno alvo e também com o objetivo de desconcentração do portfólio.

Conforme informamos em nosso último relatório, no mês de agosto as cotas do fundo começaram a ser negociadas no mercado secundário sob o ticker de IBCR11. Apesar da baixa liquidez o fundo encerrou o mês de agosto com sua cota de mercado a R\$107,50.

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: 31/08/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	1.759.728
Lucro* / cota	2,19
Dividendos	802.921
Dividendos / Cota	1,00
Dividend Yield	1,02%
Dividend Yield a.a.	12,34%
Avaliação	
Valor de Mercado	86.314.007
Valor de Mercado / Cota	107,50
Valor Patrimonial	78.345.564
Valor Patrimonial / Cota	97,58
(Des)ágio (VM / VP)	10,17%
Mercado Secundário	
Volume Negociado	1.461.551
Média Diária Negociada	146.155
Liquidez	-
Cotistas	324

*adição de resultados operacionais não caixa

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\$1,76 milhões, sendo R\$ 1,77 milhões relativo ao recebimento dos CRIs investidos e R\$ 72,8 mil de receita financeira, já descontadas as despesas do fundo;
- > Dividendo médio de R\$ 1,00/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,34%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 3,08/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 9,67%;
- > O fundo encerrou o mês de ago/21 com 96,47% de seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	3,08	
2021	3,08	9,67%
Mar/22	-	-
Fev/22	-	-
Jan/22	-	-
Dez/21	-	-
Nov/21	-	-
Out/21	-	-
Set/21	-	-
Ago/21	1,00	12,34%
Jul/21	0,92	12,02%
Jun/21	1,16	15,33%
Mai/21	-	-
Abr/21	-	-

(1) Dividend Yield Anualizado

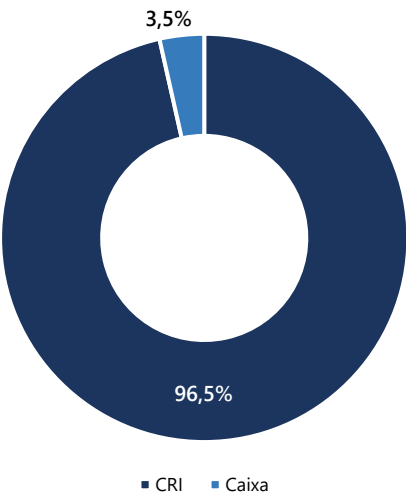
RENTABILIDADE

	ago/21	jul/21	2021	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	100,00	-	-	-	100
Cota Fechamento – Fim do Período	107,50	-	-	-	100
Variação – Cota Fechamento	7,50%	-	-	-	-
Cota Patrimonial – Início do Período	97,93	97,25	97,00	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,58	97,93	97,58	97,58	97,58
Variação – Cota Patrimonial	-0,36%	0,70%	0,59%	0,59%	0,59%
Dividendos / Cota	1,00	0,92	3,08	3,08	3,08
Dividend Yield ¹	1,02%	0,95%	3,15%	3,15%	3,15%
Dividend Yield ¹ Anualizado	12,34%	12,02%	9,51%	9,51%	9,51%
Dividend Yield ¹ (%CDI)	238,61%	267,25%	228,33%	228,33%	228,33%
IFIX	-2,63%	2,51%	-1,29%	-1,29%	-1,29%
Ibovespa	-2,48%	-3,94%	2,44%	2,44%	2,44%
CDI	0,43%	0,36%	1,38%	1,38%	1,38%

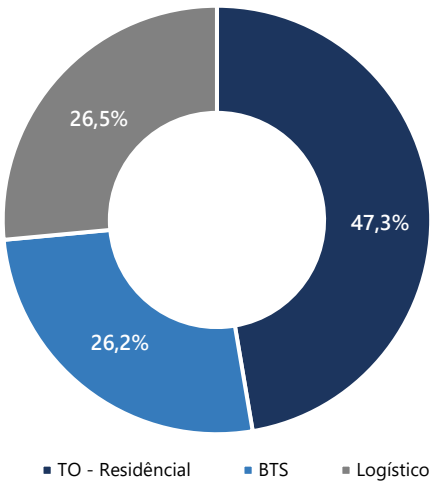
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

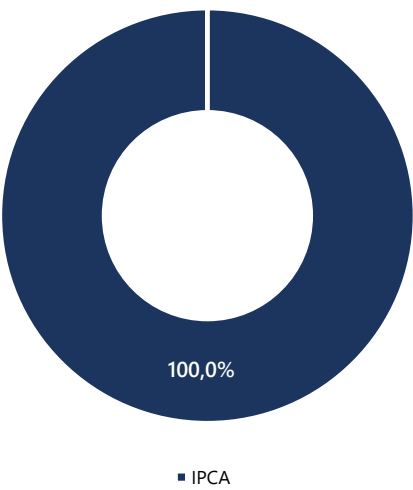
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



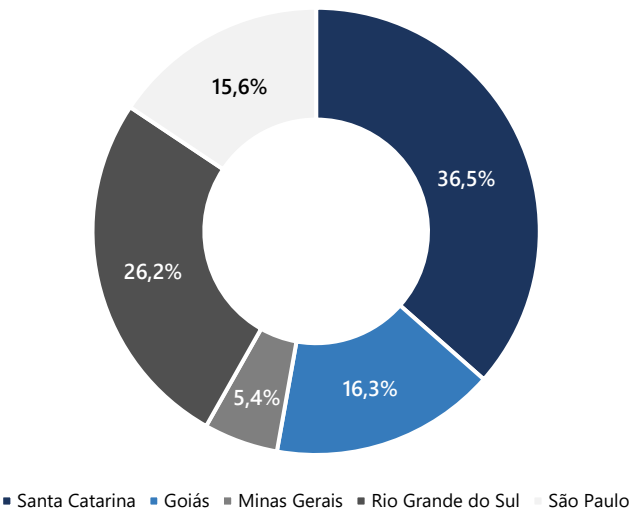
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



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 Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na²	20.014.430,58	25,55%	IPCA	7,50%
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	na²	19.794.653,99	25,27%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO¹-Residêncial	BBB-	12.322.321,90	15,73%	IPCA	11,65%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residêncial	na	7.580.534,83	9,68%	IPCA	10,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residêncial	na	6.154.268,92	7,86%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residêncial	BBB-	5.002.686,89	6,39%	IPCA	11,00%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residêncial	BB+	4.062.288,00	5,19%	IPCA	11,00%
CRI Grand Garden	20F0834827	Virgo Sec	TO - Residêncial	BBB-	652.563,04	0,83%	IPCA	12,00%
Total de CRIs					75.583.748,15	96,47%		
Caixa Bruto					4.615.245,74			
Rendimentos e Provisões					(1.853.429,05)			
Caixa Líquido					2.761.816,69			
Patrimônio Líquido					78.345.564,84			

¹TO – Operação de Término de Obra na² - Ativo com rating em processo emissão

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11		Início	U12M¹	2021	jul/21	ago/21
(+)	Rendimento de Ativos Imobiliários	3.118.420	3.118.420	3.118.420	677.251	1.770.544
(+/-)	Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=)	Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	3.118.420	3.118.420	3.118.420	677.251	1.770.544
(+)	Receita Financeira (Líquida de IR)	316.591	316.591	316.591	32.175	72.781
(+/-)	Receitas (despesas) Operacionais	(333.588)	(333.588)	(333.588)	(83.373)	(83.597)
(+/-)	Ajustes para Distribuição de Resultado	16.997	16.997	16.997	51.197	10.816
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período	3.101.423	3.101.423	3.101.423	626.054	1.759.728
(=)	Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	3,08	3,08	3,08	0,92	1,00
(%)	Rendimento Distribuído / Distribuível	69,00%	69,00%	69,00%	107,16%	45,63%

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 BRASPARK

Rating	na²
Taxa	IPCA + 7,50%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI CRVO

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

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.



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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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 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 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 – SP, 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

Agosto-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