



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

Relatório Mensal

Junho de 2022

# INTEGRAL BREI FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS IBFF11

CNPJ: 33.721.517/0001-29



CNPJ: 14.744.231/0001-14  
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar  
São Paulo, SP, CEP 01451-910

## PALAVRA DO GESTOR

Apesar do cenário ainda desafiador, as expectativas do mercado, de acordo com o boletim Focus, já indicam um crescimento de 1,59% no PIB para o ano de 2022, sustentando a tese do time econômico do Grupo Integral, que desde 2021 sinalizava que teríamos um crescimento acima das estimativas do mercado, principalmente devido às eleições e as esperadas políticas populistas de expansão fiscal, típicas de ano eleitoral.

A inflação, por sua vez, vem apresentando sinais de arrefecimento. O Banco Central agindo rapidamente na subida dos juros, além dos preços das commodities em queda, corroboram a menor pressão inflacionária, já sentida nos últimos meses. Atenção fica para o cenário de preços nos EUA, com o CPI batendo 9,1% e acendendo sinal de alerta para o resto do mundo.

Com o iminente risco de recessão nos EUA, assim como o aumento do risco fiscal no Brasil, o Ibovespa caiu 11,5% no mês de junho, contra 0,88% de queda do IFIX, provando, mais uma vez, a maior resiliência e menor volatilidade dos Fundos Imobiliários comparado as ações. No ano, IFIX apresenta queda de 0,33% contra queda de 5,99% do Ibovespa.

Em relação ao IBFF11, o Fundo fecha o mês com um deságio de 14,93% e um valor patrimonial de R\$ 71,26. Entretanto, os ativos em carteira do Fundo possuem valor patrimonial de R\$ 96,95, ou um *upside* de 36,05% em relação ao patrimonial do Fundo. Em relação ao valor de mercado do IBFF11, o *upside* é de 59,93%.

Somando o valor patrimonial dos ativos investidos, os dividendos distribuídos desde o início e a reserva de lucro, chegamos a R\$ 113,02 por cota, ou um retorno de 18,41% em termos patrimoniais, demonstrando a relevância do duplo deságio e o trabalho sério da gestora em proteger o patrimônio dos cotistas.

Em junho, o Fundo apresentou lucro / resultado ajustado de R\$ 347 mil, sendo R\$ 389 mil relativo a rendimentos de ativos imobiliários investidos e R\$ 20 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo.

O IBFF11 ainda possui R\$ 0,15 por cota de reserva de lucro. A gestão optou por distribuir apenas o mínimo de 95% do resultado auferido no semestre e manter o restante para os próximos meses, uma vez que, devido à assembleia em andamento, a gestão entendeu ser importante manter uma reserva de lucro maior para eventuais custos que possam vir a incorrer. Com isso, o Fundo retém aproximadamente R\$ 100 mil de reserva de lucro para o próximo semestre.

Na visão da gestora, o Fundo está bem posicionado, com ativos de qualidade que já estão em níveis de preço muito baixo, principalmente os ativos de tijolo. Passado o momento de incerteza causado pela proximidade da eleição e guerra na Ucrânia, que tem afetado a inflação no mundo, entendemos que o Fundo possui relevante valor a ser destravado, o que deve acontecer no momento em que o mercado tiver maior visibilidade quanto a curva futura de juros e queda da inflação. Isso não representa garantia de retorno.

A liquidez, o FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 124 mil em junho-22, o que representa uma liquidez de 6,42% no mês. Revertendo a queda de negociações registrada nos últimos meses.

Em relação ao [fato relevante divulgado no dia 18/05/2022](#), reiteramos a posição da gestora conforme anexo da carta do gestor divulgada no dia 13/06/2022.

Mantendo o compromisso de trazer transparência, a Integral BREI começou um novo canal de comunicação com nossos cotistas via podcast. A atualização mensal de nossos fundos será por podcast e os resultados trimestrais vão se manter no formato de webinar. Nos colocamos à disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do e-mail [contato@brei.com.br](mailto:contato@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](#).

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

Data base: 30/06/2022

## PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

### Resultados do Mês

Lucro*	346.986
Lucro* / cota	0,52
Dividendos	317.766
Dividendos / Cota	0,48
Reserva de Lucro	0,15
Dividend Yield	0,79%
Dividend Yield a.a.	9,85%

### Avaliação

Valor de Mercado	40.414.202
Valor de Mercado / Cota	60,62
Valor Patrimonial	47.509.331
Valor Patrimonial / Cota	71,26
(Des)ágio (VM / VP)	-14,93%

### Mercado Secundário

Volume Negociado	2.594.662
Média Diária Negociada	123.555
Liquidez	6,42%
*adição de resultados operacionais não caixa Cotistas	4.147

## PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou lucro / resultado ajustado de R\$ 347 mil, sendo R\$ 389 mil relativo a rendimentos de ativos imobiliários investidos e R\$ 20 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- > Dividendos de R\$ 0,48/cota, ou 71,1% do lucro distribuível no mês, o que representa um *dividend yield* anualizado de 9,85%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 6,21/cota, ou 10,26% de *dividend yield*. Desde o início já foram distribuídos R\$ 15,92 por cota, uma média mensal de 0,47/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 8,58%.
- > Variação patrimonial de -1,41%, passando de R\$ 72,28 para R\$ 71,26. Somando os dividendos, o resultado patrimonial ficou em -0,75%, contra -0,88% do IFIX. O deságio da cota de mercado comparado a cota patrimonial estava em 14,93% ao fim de junho-22;
- > O ROE\* ajustado do FOF Integral BREI é de 5,60% desde o início. Considerando apenas 2022, o ROE\* ajustado está em 6,81%.
- > O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 124 mil em junho-22, o que representa uma liquidez de 6,42% no mês.

Início do Fundo: 11 de setembro de 2019

	Dividendos / Cota	Dividend Yield
<b>Acum 12 meses</b>	<b>6,21</b>	<b>10,26%</b>
<b>Média 12 meses</b>	<b>0,52</b>	<b>-</b>
<b>Jun-22</b>	0,47	0,79%
<b>Mai-22</b>	0,50	0,80%
<b>Abr-22</b>	0,50	0,85%
<b>Mar-22</b>	0,50	0,83%
<b>Fev-22</b>	0,50	0,85%
<b>Jan-22</b>	0,50	0,82%
<b>Dez-21</b>	0,50	0,84%
<b>Nov-21</b>	0,52	0,88%
<b>Out-21</b>	0,52	0,83%
<b>Set-21</b>	0,50	0,76%
<b>Ago-21</b>	0,50	0,76%
<b>Jul-21</b>	0,70	1,05%

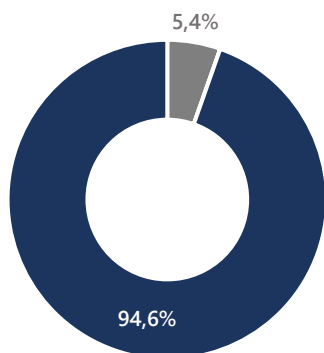
## RENTABILIDADE

	jun/22	mai/22	2022	U12M <sup>1</sup>	Início
<b>Cota Fechamento – Início do Período</b>	62,51	58,50	59,76	69,00	100,00
<b>Cota Fechamento – Fim do Período</b>	60,62	62,51	60,62	60,62	60,62
<b>Variação – Cota Fechamento</b>	(3,02%)	6,85%	1,44%	(12,14%)	(39,38%)
<b>Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)</b>	(2,26%)	7,71%	6,42%	(3,14%)	(23,46%)
<b>Cota Patrimonial – Início do Período</b>	72,28	73,32	76,40	80,98	95,44
<b>Cota Patrimonial – Fim do Período</b>	71,26	72,28	71,26	71,26	71,26
<b>Variação – Cota Patrimonial</b>	(1,41%)	(1,41%)	(6,73%)	(12,00%)	(25,33%)
<b>Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)</b>	(0,75%)	(0,72%)	(2,83%)	(4,32%)	(8,65%)
<b>Dividendos / Cota</b>	0,4766	0,5000	2,9766	6,2166	15,9226
<b>Dividend Yield</b>	0,79%	0,80%	4,91%	10,26%	26,27%
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	9,85%	10,03%	10,06%	10,26%	8,58%
<b>Dividend Yield (%CDI)</b>	78%	78%	91%	117%	174%
<b>IFIX</b>	(0,88%)	0,26%	(0,33%)	1,48%	5,23%
<b>Ibovespa</b>	(11,50%)	3,22%	(5,99%)	(22,29%)	(2,56%)
<b>CDI</b>	1,01%	1,03%	5,40%	8,73%	15,06%

<sup>1</sup>Últimos 12 Meses; <sup>2</sup>Descontados os custos de distribuição

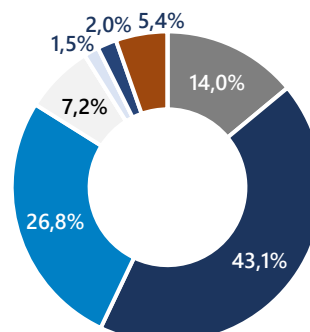
INVESTIMENTOS

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



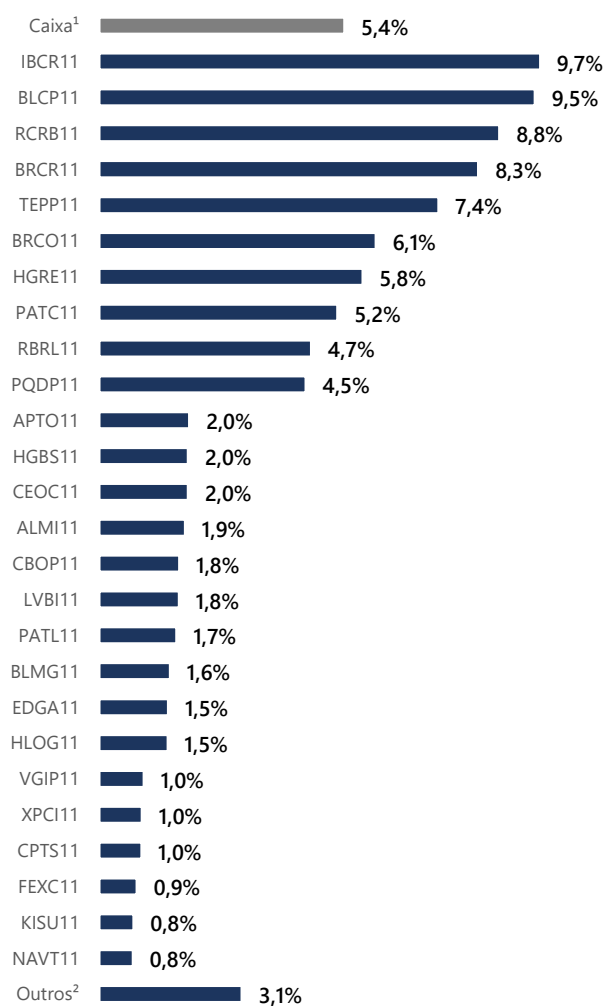
■ Caixa ■ Fundos Imobiliários

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

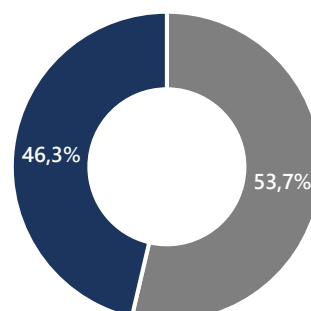


■ Papéis ■ Corporativo ■ Logístico ■ Shopping  
■ FOF ■ Residencial ■ Caixa

PORTFÓLIO

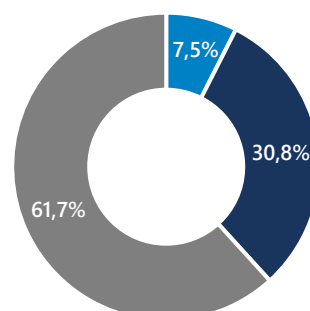


ESTRATÉGIA



■ Renda ■ Ganho de Capital

AQUISIÇÃO



■ Oferta 400 ■ Oferta 476 ■ Mercado Secundário

Data base: 30/06/2022 ; <sup>1</sup> 80% do Caixa Disponível para novos Investimentos ;

## DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

No mês de junho, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários R\$ 389 mil reais, em linha com o mês anterior. Somado a R\$ 20 mil de receita financeira e descontado as despesas, o resultado do mês foi de R\$ 0,52 por cota. A gestão optou por distribuir apenas os 95% do resultado auferido no semestre e manter o restante para os próximos meses, somando assim uma reserva de lucro de R\$ 0,15 por cota, uma vez que, devido a assembleia em andamento, a gestão entendeu ser importante manter uma reserva de lucro maior para eventuais custos. Com isso, o Fundo retém aproximadamente R\$ 100 mil de reserva de lucro para os próximos meses.

Vale destacar a melhora dos rendimentos de ativos imobiliários que vem desde junho de 21, impactado principalmente pela melhora operacional dos ativos investidos, destaque para os FIs de CRI, os investimentos diretos em CRIs, assim como a melhora dos ativos de tijolo, sejam por queda de vacância ou aumento de aluguel.

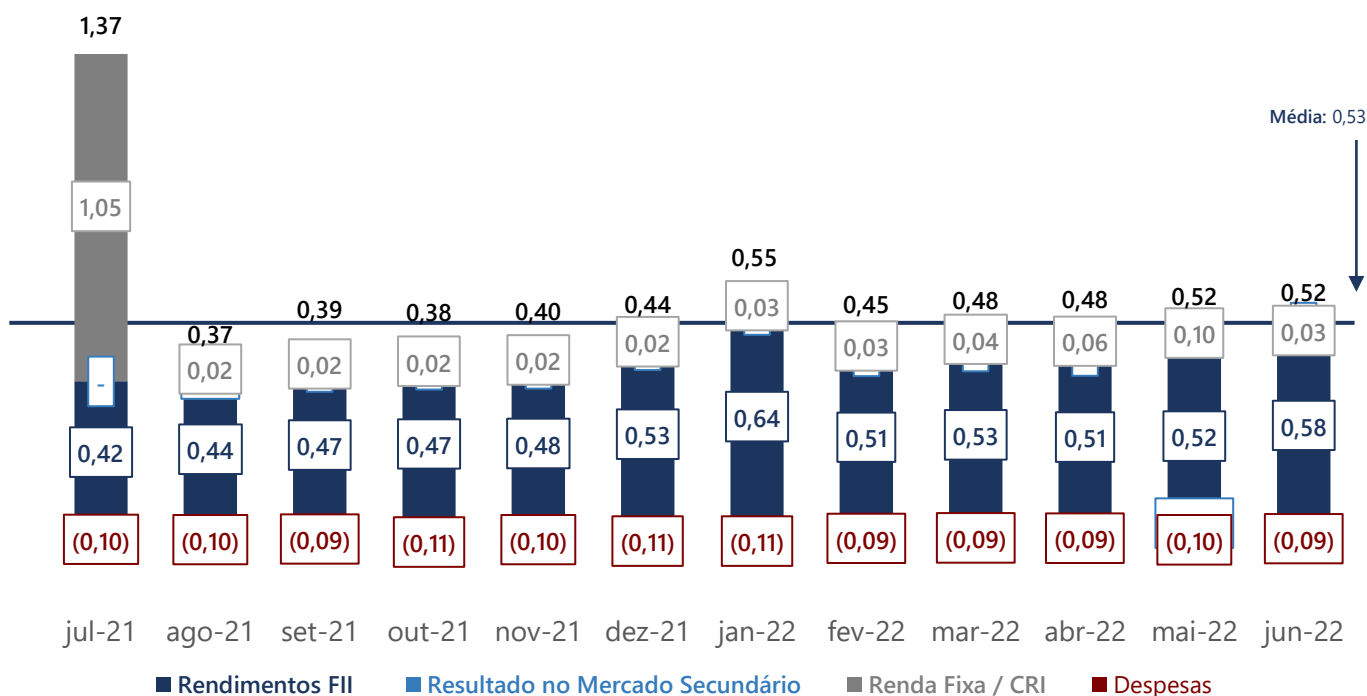
Adicionalmente, na visão da gestora, o Fundo está bem posicionado, com ativos de qualidade que já estão em níveis de preço muito baixo, principalmente os ativos de tijolo. O valor patrimonial dos ativos em carteira, atualmente, representa R\$ 96,95 por cota, ou um upside de 59,93% em relação ao valor de mercado do IBFF11 e 36,05% de upside em relação o valor patrimonial do IBFF11, este, por sua vez, representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Portanto, passado o momento de incerteza causado pela proximidade da eleição e guerra na Ucrânia que tem afetado a inflação no mundo, entendemos que o Fundo possui relevante valor a ser destravado, o que deve acontecer no momento em que o mercado tiver maior visibilidade quanto a curva futura de juros e queda da inflação. Isso não representa garantia de retorno.

Resultado do IBFF11	Início	U12M	2022	mai/22	jun/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	9.866.364	4.881.472	2.322.857	393.435	389.164
(+/-) Resultado em transações de FIs - Mercado Secundário	2.644.421	5.969	-	-	-
(=) <b>Resultado de ativos financeiros de base imobiliária</b>	<b>12.510.785</b>	<b>4.887.441</b>	<b>2.322.857</b>	<b>393.435</b>	<b>389.164</b>
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	878.135	146.297	64.684	16.973	20.100
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(2.713.107)	(790.913)	(389.345)	(65.201)	(67.279)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado <sup>2</sup>	39.789	2.000	8.000	(1.216)	5.000
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	<b>10.715.602</b>	<b>4.244.825</b>	<b>2.006.196</b>	<b>343.991</b>	<b>346.986</b>
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota</b>	<b>16,07</b>	<b>6,37</b>	<b>3,01</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,1%	97,6%	94,2%	81,2%	71,1%

<sup>1</sup>Últimos 12 meses; <sup>2</sup>Adição de resultados operacionais não caixa

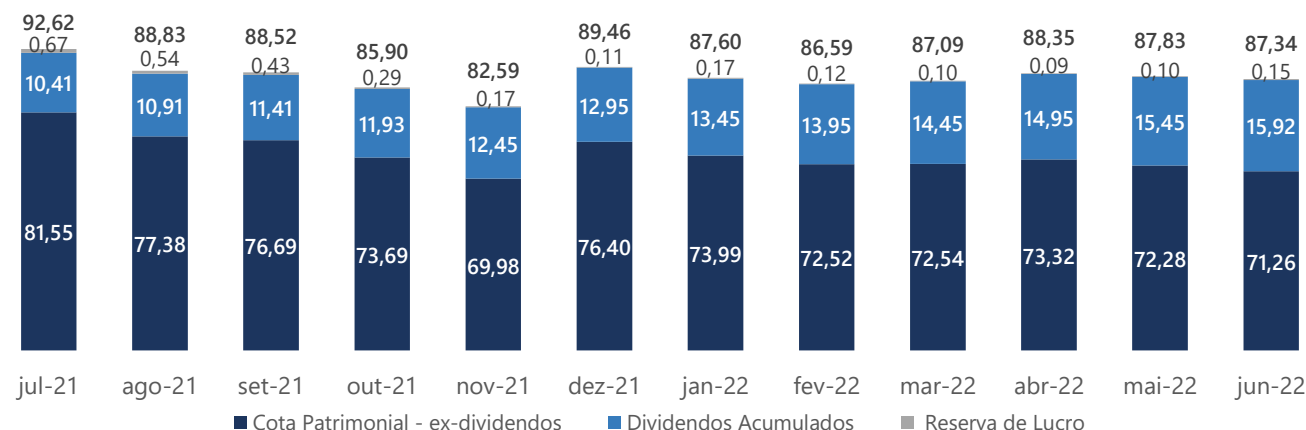
## QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



## EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – ÚLTIMOS 12 MESES

A carteira do fundo apresentou uma desvalorização patrimonial de 1,41%, passando de R\$ 72,28 para R\$ 71,26. Somando os dividendos, o resultado patrimonial ficou em -0,75%, contra -0,88% do IFIX. Destaque para os fundos de tijolo como RCRB11, JRDM11 e HLOG11.

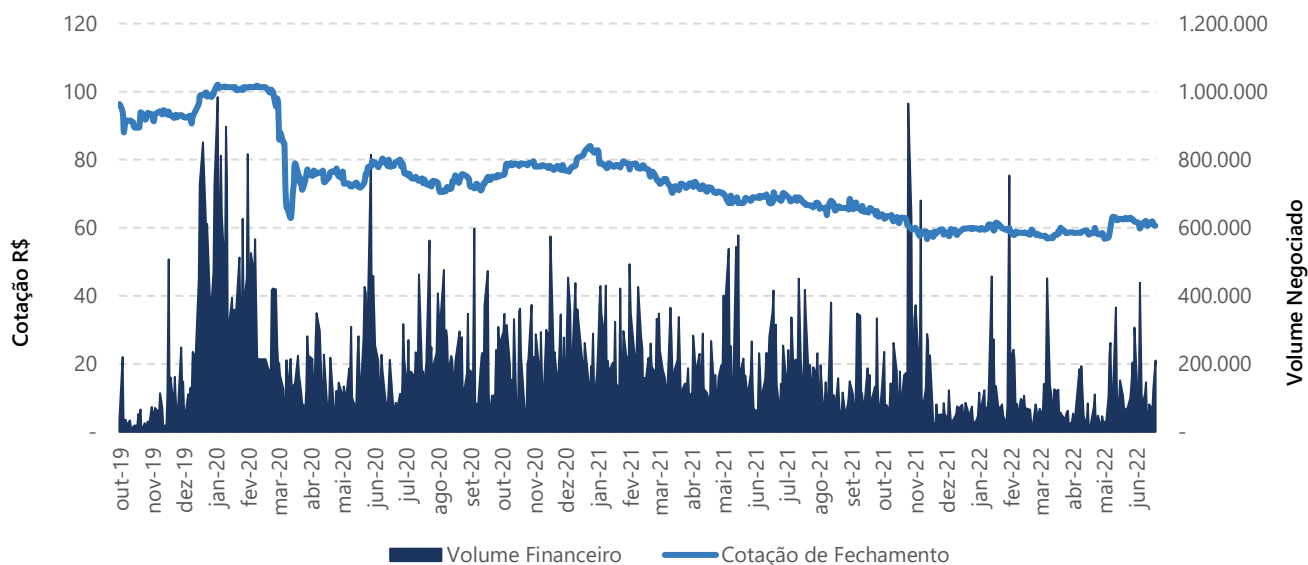
Com isso, o Fundo encerra o mês com um valor patrimonial de R\$ 71,26, porém, os ativos em carteira do Fundo possuem valor patrimonial de R\$ 96,95, ou um *upside* de 36,05%. Em relação ao valor de mercado do IBFF11, o *upside* é de 59,93%. Somando o valor patrimonial dos ativos investidos com os dividendos distribuídos, chegamos a R\$ 113,02 por cota, ou um retorno de 18,41% desde o início em termos patrimoniais, demonstrando a relevância do duplo deságio e o trabalho sério da gestora em proteger o patrimônio dos cotistas. O IBFF11 ainda possui R\$ 0,15 por cota de reserva de lucro.



## MERCADO SECUNDÁRIO

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

	jun/22	mai/22	Início
Cotas Negociadas	42.116	33.368	1.642.888
Volume Total negociado	2.594.662	2.033.767	122.536.187
Volume Diário Médio	123.555	92.444	182.075



## OFERTAS 476 / 400

Seguimos atentos às oportunidades no mercado primário mas, atualmente, visualizamos mais *upside* em operações no mercado secundário.

Considerando o cenário de alta volatilidade previsto para o ano, e por entender que o IBFF11 já possui uma carteira com desconto relevante, a gestão está avaliando a possibilidade de mais investimento diretos em CRIs high yield originados pela casa, com boa estrutura de risco e remuneração atrativa.

Com isso, esperamos contribuir para a elevação do dividend yield do IBFF11 no médio prazo. Seguimos monitorando novas ofertas e o mercado secundário em busca de oportunidades.

## Carteira FOF Integral BREI

Fundo	Ticker	Gestor	Administrador	Oferta	Segmento	Estratégia
BTG Pactual Fundo de CRI	FEXC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
RB Capital Recebíveis	RRCI11	RB Capital	BRL Trust	400	Papéis	Renda
Integral BREI Fundo de CRI	IBCR11	Integral BREI	BTG Pactual	476	Papéis	Renda
XP Crédito	XPCI11	XP	Vórtx	Secundário	Papéis	Renda
Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Valora	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
Capitânia Securities II	CPTS11	Capitânia	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
The One	ONEF11	Rio Bravo	Rio Bravo	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Castello Branco Office Park	CBOP11	Credit Suisse	Credit Suisse	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
CEO CCP	CEOC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Renda
Torre Almirante	ALMI11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Edifício Galeria	EDGA11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Cenesp	CNES11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
BTG Corporate Office	BRCR11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	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	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Pátria Edifícios Corporativos	PATC11	Pátria Investimentos	Banco Modal	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Tellus Properties	TEPP11	Tellus Investimentos	BRL Trust	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
NAVI Residencial	APTO11	NAVI	BRL Trust	400	Residencial	Renda
Bluecap Renda Logística	BLCP11	Bluecap	BTG Pactual	476	Logístico - Multiativos	Renda
Bresco Logística	BRCO11	Bresco	Oliveira Trust	400	Logístico - Multiativos	Renda
RBR Log	RBRL11	RBR	BRL Trust	400	Logístico - Multiativos	Renda
Hedge Logística	HLOG11	Hedge Investments	Hedge Investments	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
VBI Logístico	LVBI11	VBI Real Estate	BTG Pactual	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
Pátria Logístico	PATL11	Pátria Investimentos	Vórtx	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
Bluemacaw Logística	BLMG11	Bluemacaw	Vórtx	400	Logístico - Multiativos	Renda
Navi Imobiliário FOF	NAV11	Navi	BTG Pactual	400	FOF	Ganho de Capital
Kilima Suno 30	KISU11	Kilima	Vórtx	476	FOF	Ganho de Capital
Hedge Brasil Shopping	HGBS11	Hedge Investments	Hedge Investments	Secundário	Shopping - Multiativos	Ganho de Capital
Parque Dom Pedro	PQDP11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Shopping - Monoativo	Renda
Shopping Jardim Sul	JRDM11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Shopping - Monoativo	Renda

# INTEGRAL BREI FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS IBFF11

CNPJ: 33.721.517/0001-29



CNPJ: 14.744.231/0001-14  
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar  
São Paulo, SP, CEP 01451-910

## CARACTERÍSTICAS GERAIS

**Nome:**  
Integral BREI Fundo de Fundos

**Ticker:**  
IBFF11

**Objetivo:**  
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").

**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

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento  
FOF Integral BREI

Informe Mensal  
Maio-22

Cadastre-se em nosso  
mailing

## ACOMPANHE NOSSO PODCAST



## ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS



### 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



Administração Fiduciária



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, 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

[contato@brei.com.br](mailto:contato@brei.com.br)

[www.integralbrei.com.br](http://www.integralbrei.com.br)