



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

Relatório Mensal

Setembro 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

Em setembro, por conta do cenário de incertezas econômicas no Brasil e no mundo, o sentimento de aversão a risco permaneceu e acarretou em mais realizações nos mercados de FIIs e ações. O IFIX, principal índice do mercado imobiliária na B3, fechou mês de setembro com queda de 1,24% versus uma depreciação de 2,63% no mês de agosto, e a bolsa também encerrou o mês com queda de 6,57%. Entendemos que o principal driver deste movimento foi a abertura da curva de juros brasileira causadas pelas incertezas fiscais e políticas e pelo agravamento da inflação no país.

O Comitê de Política Monetária (Copom) elevou em outubro a taxa Selic em 150 bps chegando a um patamar de 7,75% a.a. E ainda, anunciou ao mercado que sua projeção para a taxa básica de juros para o final de 2021 é de 9,25% a.a. Embora a projeção do IPCA para este ano tenha passado de 7,27% para 8,51 %, a projeção do IGP-M foi revisada de 19,65% para 17,67% - refletindo a deflação do índice de setembro. É de suma importância acompanhar estes indicadores em razão das consequências causadas pela inflação para os incorporadores e tomadores de crédito imobiliário. A gestão está acompanhando de perto esses movimentos e reforça que fundos de crédito funcionam como uma proteção natural ao aumento da inflação.

O fundo continua a assumir uma postura de gestão ativa em sua carteira de investimentos de CRIs. Dado que o aumento das taxas de juros reavivou o interesse dos investidores individuais em ativos de renda fixa isentos de impostos, que hoje, oferece maiores oportunidades de ganhos de capital. Em 2021 o volume ofertado de FIIs já superam a marca de R\$ 20bilhões, deste montante aproximadamente R\$ 7,5bilhões são de fundos de papel divididos em 23 registros. Isso mostra a credibilidade e a rentabilidade dos FIIs como veículo de investimento.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

Encerramos o mês de set/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.

O Fundo apresentou em setembro, um lucro financeiro de R\$ 850,78 mil, equivalente a R\$1,06 por cota. Encerramos o mês com uma reserva de caixa de (R\$ 1,25/cota) para fazer frente a futuras distribuições e despesas do fundo, incluindo a taxa de performance. Cabe ressaltar que por regulamentação, os fundos imobiliários são obrigados a distribuir dentro do semestre pelo menos 95% do lucro líquido acumulado.

No dia 11 de outubro o fundo divulgou sua distribuição de dividendos, um valor de R\$ 1,00/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de setembro. Essa distribuição equivale a um *dividend yield anualizado de 13,02%*. Desde o início, o fundo distribuiu R\$ 4,08/cota equivalente a um *dividend yield anualizado de 10,29%*.

A equipe de gestão está em conversas com casas parceiras para sindicalização dos dois ativos que hoje temos em carteira com retorno abaixo de nosso target de IPCA + 9,00% a.a. Atualmente o spread médio ponderado da carteira está em IPCA + 8,96% a.a, lembrando que este retorno não considera os prêmios de estruturação dos ativos.

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: 30/09/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	850.783,27
Lucro* / cota	1,06
Dividendos	802.921,00
Dividendos / Cota	1,00
Dividend Yield	1,02%
Dividend Yield a.a.	13,02%
Avaliação	
Valor de Mercado	86.691.380
Valor de Mercado / Cota	107,97
Valor Patrimonial	78.635.584
Valor Patrimonial / Cota	97,94
(Des)ágio (VM / VP)	10,24%
Mercado Secundário	
Volume Negociado	2.022.970
Média Diária Negociada	106.472
Liquidez	2,33%
Cotistas	366

*adição de resultados operacionais não caixa

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês um lucro/resultado ajustado* de R\$ 850.783mil, já descontadas as despesas. E encerrou o mês com R\$ 1,25 de reserva para futuras distribuições e despesas do fundo.
- > Distribuímos no mês o financeiro de R\$ 1,00/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 13,02%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 4,08/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 10,29%.
- > O fundo encerrou o mês de Set/21 com 96,5% de seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo.
- > No mês tivemos uma valorização da cota patrimonial de 0,37%. Ajustando esse retorno aos dividendos distribuídos, temos um retorno total de 1,38%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	4,08	
2021	4,08	10,29%
Mar/22	-	-
Fev/22	-	-
Jan/22	-	-
Dez/21	-	-
Nov/21	-	-
Out/21	-	-
Set/21	1,00	13,02%
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

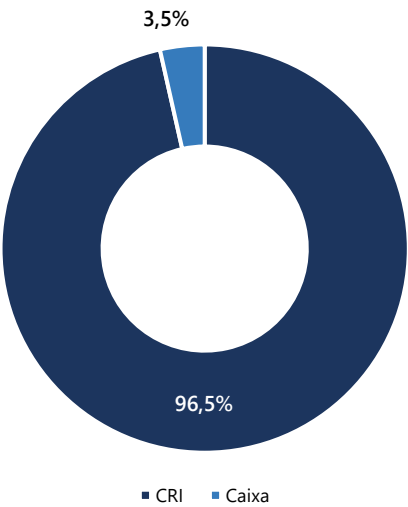
RENTABILIDADE

	set/21	ago/21	2021	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	107,50	100,00	100,00	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	107,97	107,50	107,97	107,97	107,97
Variação – Cota Fechamento	0,44%	7,50%	7,97%	7,97%	7,97%
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,37%	8,50%	12,05%	12,05%	12,05%
Cota Patrimonial – Início do Período	97,58	97,94	97,00	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,94	97,58	97,94	97,94	97,94
Variação – Cota Patrimonial	0,37%	(0,37%)	0,97%	0,97%	0,97%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,40%	0,65%	5,17%	5,17%	5,17%
Dividendos / Cota	1,0000	1,0000	4,0800	4,0800	4,0800
Dividend Yield	1,02%	1,02%	4,17%	4,17%	4,17%
Dividend Yield Anualizado	13,02%	12,34%	10,29%	10,29%	10,29%
Dividend Yield (%CDI)	203%	239%	222%	222%	222%
IFIX	(1,24%)	(2,63%)	(5,08%)	(5,08%)	(5,08%)
Ibovespa	(6,57%)	(2,48%)	(6,66%)	(6,66%)	(6,66%)
CDI	0,50%	0,43%	1,88%	1,88%	1,88%

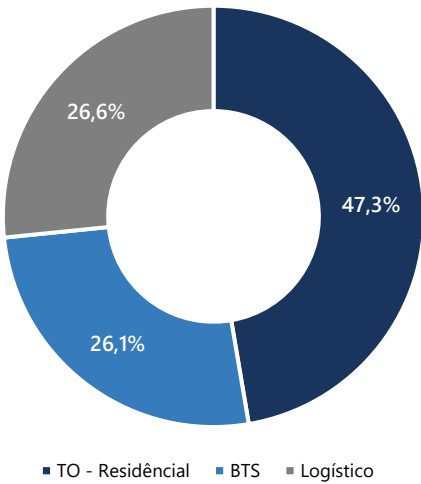
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

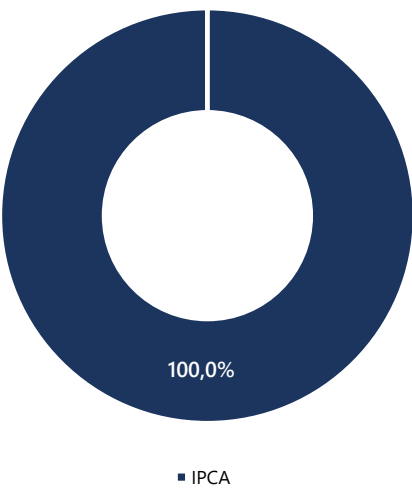
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



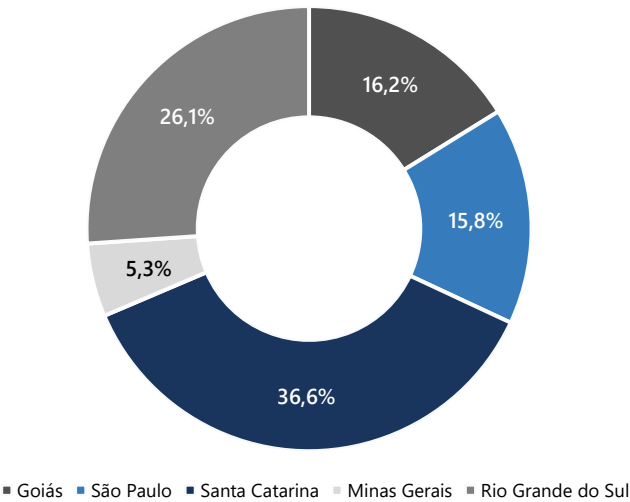
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



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	20.188.645,96	25,67%	IPCA +	7,50%
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	na²	19.781.761,47	25,16%	IPCA +	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO¹-Residencial	BBB-	12.277.080,83	15,61%	IPCA +	11,65%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.618.628,88	9,69%	IPCA +	10,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.259.938,75	7,96%	IPCA +	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	5.043.255,94	6,41%	IPCA +	11,00%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	4.046.540,00	5,15%	IPCA +	11,00%
CRI Grand Garden	20F0834827	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	659.742,64	0,84%	IPCA +	12,00%
Total de CRIs					75.875.594,48	96,49%		
Caixa Bruto					4.665.458,23			
Rendimentos e Provisões					(1.905.468,61)			
Caixa Líquido					2.759.989,62			
Patrimônio Líquido					78.635.584,10			

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	ago/21	set/21
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	4.023.598	4.023.598	4.023.598	1.770.544	919.659
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	4.023.598	4.023.598	4.023.598	1.770.544	919.659
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	331.610	331.610	331.610	72.781	15.018
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(440.982)	(440.982)	(440.982)	(85.430)	(85.728)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	27.500	27.500	27.500	1.833	1.833
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	3.941.726	3.941.726	3.941.726	1.759.728	850.783
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	5,91	5,07	5,91	2,19	1,06
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	74,57%	74,57%	74,57%	45,63%	94,37%

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.a²
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:

Público Geral.

Cota Emitidas:

802.921

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento

FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal

Setembro-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