



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

Relatório Mensal

Fevereiro de 2022

RELATÓRIO MENSAL FEVEIREIRO 2022

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

O mês de fevereiro foi marcado por cenário externo conturbado, principalmente causado pela guerra entre a Rússia e Ucrânia, tornando o cenário interno ainda mais desafiador. Do ponto de vista macro econômico, o conflito entre os dois países significa mais inflação, principalmente para o Brasil que já lida com pressões inflacionárias resistentes e uma atividade econômica fraca. Apesar do momento delicado, o Brasil bate recorde na entrada de dinheiro estrangeiro na Bolsa brasileira. Este movimento pode ser explicado pelo fato do mercado brasileiro ser fortemente ligado a commodities, que já vinham em trajetória de alta e ganharam ainda mais força com a invasão da Rússia à Ucrânia.

O Ibovespa registrou alta de 0,89%, se beneficiando de um redirecionamento do fluxo de capital dos países emergentes. Na contra mão, o desempenho do IFIX foi ligeiramente negativo encerrando o mês com queda de 1,29%, após forte apreciação no mês de dezembro de 2021. Em Março, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa Selic em 100 bps elevando a taxa básica de juros para 11,75% ao ano, essa decisão já esperada pelo mercado. Além disso, o Copom já deixou precificada uma outra alta de 1,0 pp para a próxima reunião do Copom (em 4 de maio). Esse foi o nono reajuste consecutivo na taxa Selic.

No mês de fevereiro, a inflação registrou alta de 1,01%, sendo essa a maior variação para um mês de fevereiro desde 2015 (1,22%). Nos últimos 12 meses, o IPCA acumula alta de 10,54%. O mercado financeiro continua reajustando a previsão de inflação para final de 2022, ajustando a expectativa de 5,65% para 7,00% no final deste ano, ou seja o dobro do centro da meta.

Conforme relatado nos relatórios anteriores, o patamar de inflação mais elevado continua beneficiando o segmento de fundos de recebíveis, que já apresentam um *dividend yield* anualizado de 14,98% vs 11,47% do IFIX.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de fev/22 com 92,1% do patrimônio líquido investido em CRI, os demais recursos encontram-se alocados em instrumentos de liquidez. O caixa atual do fundo está comprometido com uma nova operação prevista para ser liquidada em Mar/22.

O Fundo apresentou em fevereiro uma receita com ativos financeiros de R\$ 1,35 milhões, equivalente a R\$1,74/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 1,31 milhões, equivalente a R\$1,63 por cota. No dia 10 de março, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,50/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de fevereiro. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 22,61%. Desde de seu início, o fundo já distribuiu R\$ 11,58/cota, esse valor equivale a um *dividend yield* anualizado de 16,25%.

No mês de fevereiro observamos a manutenção no volume médio diário negociado do mês. Além disso, observamos um aumento representativo no número de cotistas, mostrando a confiança dos investidores na tese do fundo e no time de gestão.

Prezados cotistas, tendo em vista os questionamentos recebidos de nossos investidores a respeito dos dois comunicados que subiram a mercado no início do mês de março, a gestão do IBCR11 vem prestar um esclarecimento a respeito das situações:

- **Desenquadramento da Carteira:** é importante destacar que, segundo a regra da ICVM 472, o Fundo possui prazo de 6 meses para enquadramento, a partir do momento do início da operação do Fundo. Dito isso, em benefício dos cotistas, a gestão entendeu ser importante acelerar a alocação, com objetivo de otimizar a gestão do caixa e rentabilizar o Fundo o mais rápido possível, com isso, foram feitas alocações acima dos 10% do limite por emissor, com o objetivo de, posteriormente, sindicalizar esse ativo com outros players de mercado, isto é, realizar uma venda ou *warehousing* a fim de que, passados os 6 meses, o fundo não ficasse desenquadrado.

A estratégia de sindicalização andou conforme o planejado para diversos ativos, no entanto, especificamente sobre o CRI CRVO, devido a uma mudança abrupta de cenário, este apresentou maior dificuldade para a venda do ativo. Com a abertura da curva futura de juros

Data base: 25/02/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	1.311.089
Lucro* / cota	1,63
Dividendos	1.204.382
Dividendos / Cota	1,50
Dividend Yield	1,55%
Dividend Yield a.a.	22,61%
Avaliação	
Valor de Mercado	77.642.461
Valor de Mercado / Cota	96,70
Valor Patrimonial	77.771.980
Valor Patrimonial / Cota	96,86
(Des)ágio (VM / VP)	(0,17%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	6.778.314
Média Diária Negociada	356.753
Liquidez	8,73%
Cotistas	1.361

e, principalmente, o aumento da NTN-B, o prêmio do papel acabou reduzindo em comparação a taxa SELIC, o que tem tornado mais complexa a venda ou *wharehousing* do ativo. Entretanto, estamos em conversar avançadas para finalizar a sindicalização do ativo com um parceiro e isto deve ocorrer nos próximos dias.

No caso do CRI Braspark, este já foi enquadrado no início do mês de março, com a venda parcial do ativo.

Sobre o CRI Ecovillagio, o reenquadramento já está devidamente encaminhado. Por ser um CRI de término de obra, este depende do processo de repasse bancário para amortizar o CRI, ou seja, uma vez que o projeto está com o habite-se emitido (documento emitido no fim da obra pela prefeitura para liberação do repasse) o banco repassa o valor do financiamento da venda dos mutuários a SPE e esta, por sua vez, amortiza o CRI. Como o ativo já está nesse processo, já foi amortizado aproximadamente R\$ 4 milhões do saldo devedor. Adicionalmente, no mês de março, o projeto já recebeu um adicional de R\$ 240.000 de repasse para nova amortização parcial do CRI e ainda existe a expectativa de mais R\$ 600.000 ainda no mês de março, sendo que o restante do repasse deve ocorrer em até 3 meses, ou seja, o CRI deve ser 100% amortizado em até 90 dias e o enquadramento em até 60 dias.

- **Operação de Day Trade:** Em relação à operação de Day Trade, foi devido à venda de um ativo “a vista” e recompra “a termo”, ou seja, sem movimentação financeira no mesmo dia. De qualquer forma a equipe de gestão acatou o entendimento do administrador do fundo.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do e-mail 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](#).

Data base: 25/02/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	1.311.089
Lucro* / cota	1,63
Dividendos	1.204.382
Dividendos / Cota	1,50
Dividend Yield	1,55%
Dividend Yield a.a.	22,61%
Avaliação	
Valor de Mercado	77.642.461
Valor de Mercado / Cota	96,70
Valor Patrimonial	77.771.980
Valor Patrimonial / Cota	96,86
(Des)ágio (VM / VP)	(0,17%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	6.778.314
Média Diária Negociada	356.753
Liquidez	8,73%
Cotistas	1.361

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

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Fevereiro um lucro líquido/resultado ajustado de R\$ 1,31 milhões, já descontadas as despesas recorrentes, e encerrou o mês com R\$ 0,40 de reserva para futuras distribuições e despesas do fundo.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,50/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 22,61%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 11,58/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 16,25%.
- > O fundo distribuiu nos últimos 5 meses R\$ 1,50/cota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 19,97%
- > O fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,39%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	11,58	16,25%
2022	3,00	20,08%
Mar/22	-	-
Fev/22	1,50	22,61%
Jan/22	1,50	20,07%
Dez/21	1,50	17,75%
Nov/21	1,50	19,94%
Out/21	1,50	21,11%
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

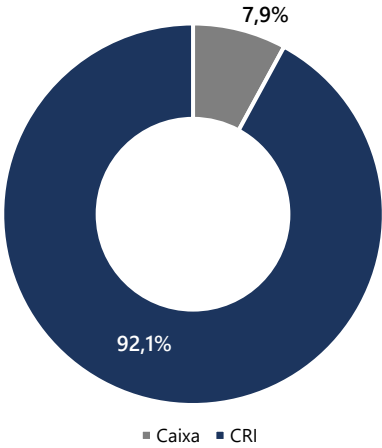
RENTABILIDADE

	fev/22	jan/22	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	96,70	96,98	96,98	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	96,70	96,70	96,70	96,70	96,70
Variação – Cota Fechamento	-	(0,29%)	(0,29%)	(3,30%)	(3,30%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,55%	1,26%	2,80%	8,28%	8,28%
Cota Patrimonial – Início do Período	97,64	98,95	98,95	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	96,86	97,64	96,86	96,86	96,86
Variação – Cota Patrimonial	(0,80%)	(1,32%)	(2,11%)	(0,14%)	(0,14%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,73%	0,20%	0,92%	11,80%	11,80%
Dividendos / Cota	1,50	1,50	3,00	11,58	11,58
Dividend Yield	1,55%	1,54%	3,10%	11,96%	11,96%
Dividend Yield Anualizado	22,61%	20,07%	20,08%	16,25%	16,25%
Dividend Yield (%CDI)	207%	210%	208%	229%	229%
IFIX	(1,29%)	(0,99%)	(2,27%)	(4,19%)	(4,19%)
Ibovespa	0,89%	6,98%	7,94%	(4,84%)	(4,84%)
CDI	0,75%	0,73%	1,49%	5,22%	5,22%

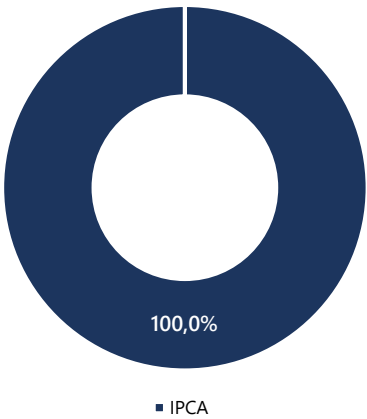
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

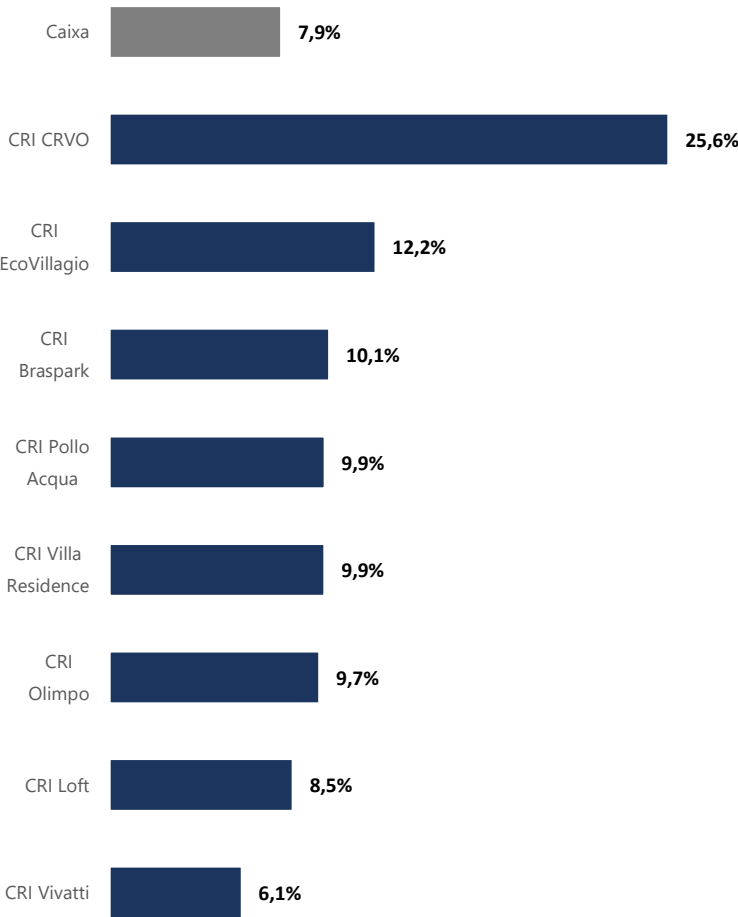
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



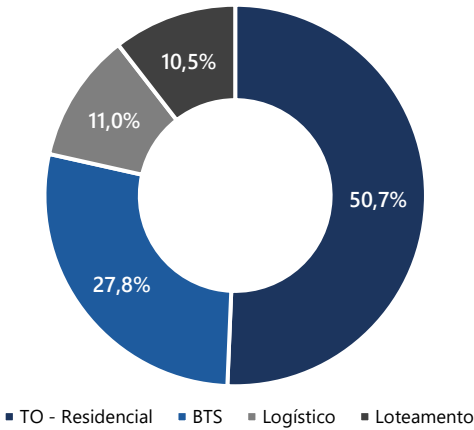
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



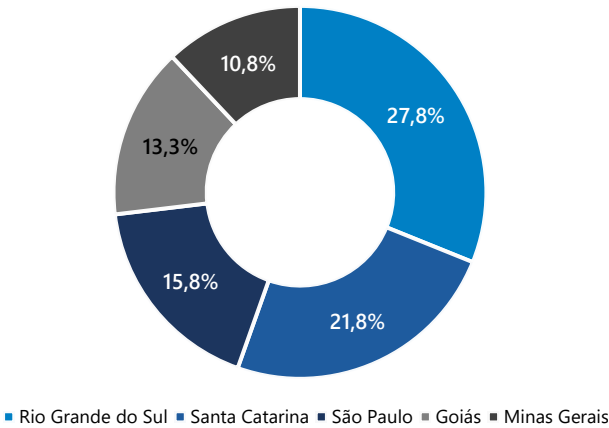
PORTFÓLIO



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO 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	BBB-	19.936.900,62	25,64%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	9.523.929,69	12,25%	IPCA	11,65%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na²	7.874.546,68	10,13%	IPCA	7,50%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	7.708.521,42	9,91%	IPCA	11,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.706.872,13	9,91%	IPCA	10,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	7.521.031,79	9,67%	IPCA	11,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.574.960,82	8,45%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	4.760.679,60	6,12%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					71.607.442,74	92,07%		
Caixa Bruto					7.873.686,06			
Rendimentos e Provisões					(1.709.148,88)			
Caixa Líquido					6.164.537,18			
Patrimônio Líquido					77.771.979,92	³Taxa Média da Carteira	9,39%	

TO – Operação de Término de Obra na² - Ativo com rating em processo emissão (3) Taxa Média em IPCA+

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

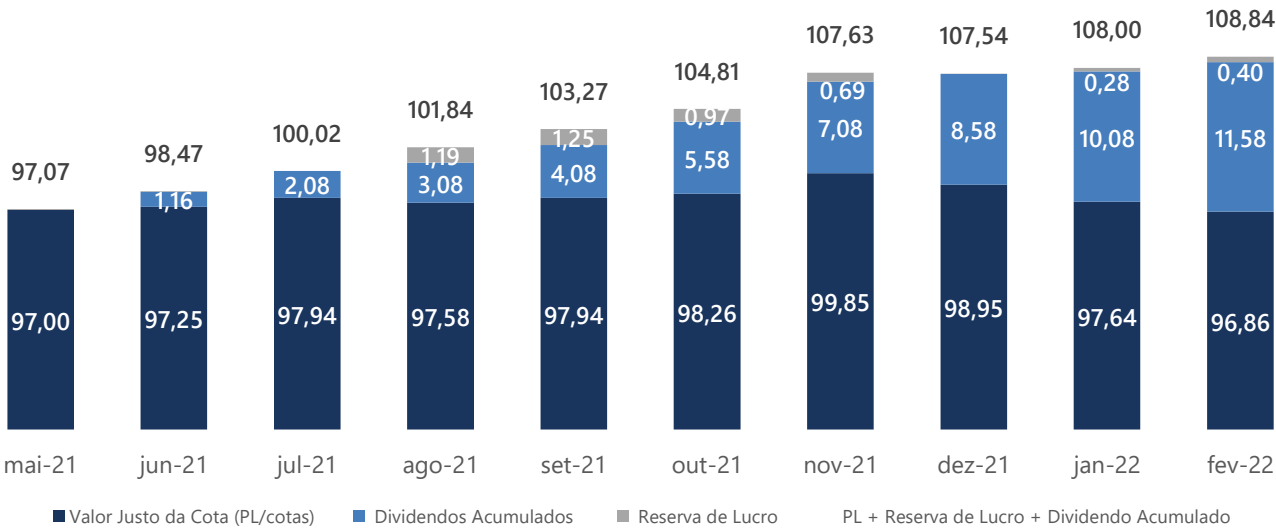
Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2022	jan/22	fev/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	8.179.849	8.179.849	2.826.232	1.479.522	1.346.710
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	1.791.059	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	9.970.908	9.970.908	2.826.232	1.479.522	1.346.710
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	547.370	547.370	75.650	28.685	46.964
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.215.015)	(1.215.015)	(172.308)	(85.890)	(86.418)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(13.375)	(13.375)	332	(3.501)	3.833
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	9.289.889	9.289.889	2.729.906	1.418.817	1.311.089
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	11,57	11,57	3,40	1,77	1,63
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	96,46%	96,46%	88,24%	84,89%	78,95%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou variação negativa no valor patrimonial, reduzindo a cota patrimonial de R\$ 97,64 para R\$ 96,86. A desvalorização na cota ocorreu devido a marcação dos ativos da carteira do fundo. O fundo encerrou o mês de fevereiro com um deságio de 0,17% na relação de (VM/VP).

No dia 17 de fevereiro, o Fundo realizou sua distribuição de dividendos no valor de R\$1,50 por cota, acumulando desde seu início uma distribuição total de R\$ 11,58 por cota. Encerramos o mês de janeiro com R\$ 0,40 de reserva para fazer frente futuras distribuições e custos do fundo.

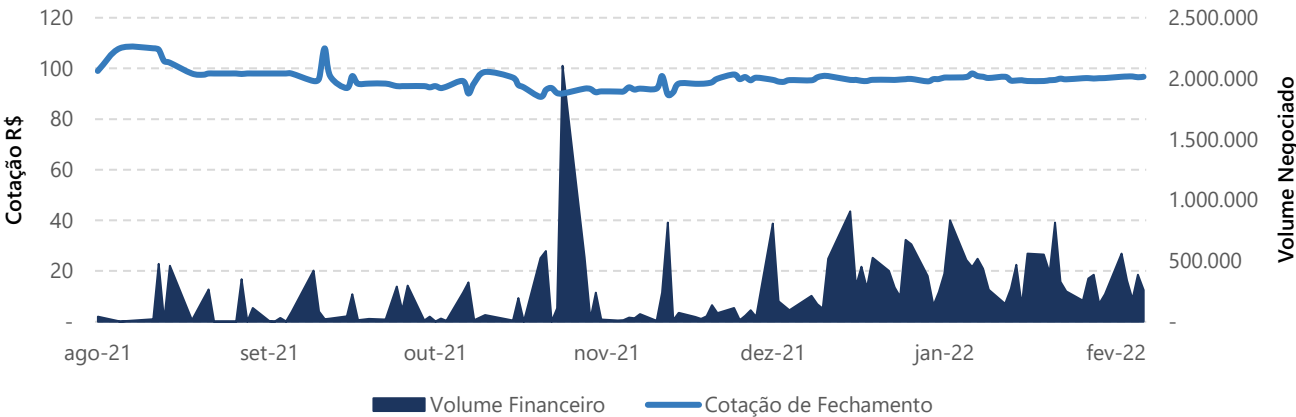
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do IBCR11 são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde 06/08/2021.

	fev/22	2022	Início
Cotas Negociadas	70.245	163.391	299.244
Volume Total negociado	6.778.314	15.744.193	28.444.369
Volume Diário Médio	356.753	393.605	235.077



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	na ²
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	BBB-
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 como garantia a alienação fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



CRI VIVATTI

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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

na² - Ativo com rating em processo emissão

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 como garantia a alienação fiduciária 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 como garantia a alienação fiduciária 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 OLIMPO		
Rating	n.a.	Cota sênior com 30% de subordinação, com projetos de loteamento/condomínio de casas no estado de São Paulo, incorporador com 10 anos de experiência. A operação possui como garantia recebíveis adicionais de R\$28,0MM, AF de terrenos (VGV potencial de R\$48MM), AF das cotas das SPE's, cessão fiduciária dos recebíveis dos três projetos, aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 11,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	

na² - Ativo com rating em processo emissão

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

Fevereiro-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



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

contato@brei.com.br

www.integralbrei.com.br