



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

Relatório Mensal

Outubro de 2022

PALAVRA DO GESTOR

Em outubro, a volatilidade seguiu em alta no Brasil, com o IBOVESPA recuando aproximadamente 7.000 pontos em apenas três pregões. Não só a expectativa das eleições aumentou a volatilidade da bolsa, mas também a incerteza frente ao cenário internacional. A piora da inflação global se mantém como um dos maiores desafios no curto e médio prazo, principalmente para economias emergentes. No entanto, é importante ressaltar que houve um descolamento do Brasil em relação a economia global nos últimos três meses, com o país vivendo um período de deflação, na contra-mão do resto do mundo, principalmente em virtude da agilidade do banco central em subir juros, a melhora na questão hídrica e a redução de ICMS nos combustíveis, entre outros fatores.

Apesar do cenário de piora mundial, as bolsas de valor fecharam o mês de outubro performando positivamente, recuperando de maneira parcial os prejuízos dos últimos meses, com o S&P500 avançando 7.99% e o IBOVESPA batendo 116.037,08 pontos, crescimento de 5.45%. Em parte, destaca-se a melhora das perspectivas para o setor de *commodities*, o que impulsionou a bolsa brasileira no mês, que conta com alta concentração de empresas exportadoras. Além disso, a euforia internacional com a eleição de Lula contribuiu para uma melhoria do câmbio no curto-prazo, apesar da mudança de discurso pós eleição, que vem levantando dúvidas, tanto dos investidores locais, quanto internacionais, em relação a como o novo governo deve lidar com as questões fiscal e monetária. O IFIX, por sua vez, fechou o mês de outubro no zero a zero, avançando 0,02% frente ao índice de setembro.

O principal fator de atenção para os próximos meses corresponde a política de transição do governo eleito. O apontamento de ministros do Planejamento e da Fazenda que agrada o mercado deve ser favorável às expectativas, embora não pareça ser a tendência dentro da equipe petista. A discussão da PEC de Transição, ou seus substitutos, como a MP emergencial que está sendo elaborada, também é ponto focal para o investidor nos próximos meses. Em vista do iminente furo do teto de gastos e expansão fiscal, assim como a volta do ICMS para combustíveis a partir de janeiro de 2023, a inflação deve voltar a ser pressionada e a curva futura de juros já reflete isso, com abertura da taxa longa e a expectativa de manutenção por mais tempo da SELIC no patamar atual e postergação do ciclo de afrouxamento monetário.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O Fundo encerrou o mês de out/22 com 92,61% do patrimônio líquido alocado, sendo 90,6% em CRI e 2,0% em cotas de FIIs. No mês, o fundo realizou as seguintes operações: Venda de (1) R\$ 3,03 milhões do CRI Acqua Residence com cupom de IPCA + 11,00% ao ano, (2) R\$ 2,00 milhões do CRI Villa Residence com cupom de IPCA + 10,00% ao ano e (3) R\$ 450 mil do CRI Áurea com cupom de IPCA + 10,50% ao ano e compra de (4) R\$ 3,5 milhões do CRI Pateo Boa Vista com cupom de CDI + 5,00% ao ano.

Em Outubro, o fundo auferiu uma receita de R\$ 650 mil com seus ativos imobiliários, equivalente a R\$ 0,68/cota, e um lucro ajustado de R\$ 594 mil, equivalente a R\$ 0,89 por cota. O resultado do Fundo foi impactado, principalmente, pela deflação do IPCA pelo terceiro mês seguido, que vem afetando praticamente toda a indústria de FIIs de CRI. No dia 10 de outubro, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90/cota. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 13,66% (sobre a cota no mercado secundário). Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 21,29/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,73%.

No mês, o fundo apresentou um volume médio diário negociado de R\$ 274 mil, contra R\$ 130 mil em setembro. Além do aumento de liquidez, também houve aumento no desconto patrimonial do fundo, que encerrou o mês com 8,61% de deságio da cota de mercado sobre a cota patrimonial. Na visão da gestão, o preço de tela atual não reflete o potencial 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: 31/10/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	594.004
Lucro* / cota	0,62
Dividendos	862.580,70
Dividendos / Cota	0,90
Dividend Yield	1,02%
Dividend Yield a.a.	13,66%
Avaliação	
Valor de Mercado	84.424.080
Valor de Mercado / Cota	88,09
Valor Patrimonial	92.382.162
Valor Patrimonial / Cota	96,39
(Des)ágio (VM / VP)	(8,61%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	3.016.445
Média Diária Negociada	274.222
Liquidez	3,57%
Cotistas	3.881

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota de mercado

PRINCIPAIS DESTAQUES

- O fundo apresentou no mês de setembro um lucro / resultado ajustado de R\$ 594 mil, sendo R\$ 650 mil relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 50 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- Distribuição no mês de R\$ 0.90/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12.42% (calculado sobre a cota patrimonial) e 13,66% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 21,29/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 17.39% no último ano sobre o valor de mercado da cota.
- O FII de CRI Integral BREI teve, em out/22, uma média diária de negociação de R\$ 274 mil, equivalente a uma liquidez de 3,57% no mês.
- Considerando apenas títulos em IPCA, a taxa média da carteira é IPCA+ 9.49% e, para os ativos indexados em CDI, a média é de CDI + 5,00%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

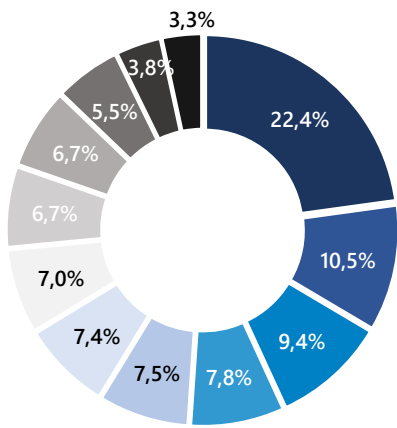
	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	15.71	17.39%
2022	12.71	16.92%
out/22	0.90	12.42%
set/22	1.10	14.69%
ago/22	1.25	15.41%
jul/22	1.25	16.99%
jun/22	1.25	16.57%
mai/22	1.27	15.79%
abr/22	1.22	17.78%
mar/22	1.47	18.59%
fev/22	1.50	22.61%
jan/22	1.50	20.07%
dez/21	1.50	17.75%
nov/21	1.50	21.03%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI								
Ativo	Código	Emissor	Segmento	Rating	Financeiro (R\$)	% PL	Indexador	Taxa
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BBB-	20.668.045,81	22,37%	IPCA	7,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	9.672.103,12	10,47%	IPCA	11,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	8.729.985,42	9,45%	IPCA	11,65%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	7.192.014,62	7,79%	IPCA	10,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	6.931.822,59	7,50%	IPCA	10,00%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	BB+	6.503.730,61	7,04%	IPCA	7,50%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	6.201.836,51	6,71%	IPCA	11,00%
CRI GDP	22I0879235	True Sec	TO - Residencial	na	5.066.078,33	5,48%	IPCA	10,00%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	3.785.143,67	4,10%	IPCA	10,50%
CRI Pateo Boa Vista	22G1165919	True Sec	TO - Residencial	na	3.493.922,57	3,78%	CDI	5,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	3.071.452,20	3,32%	IPCA	11,00%
CRI Áurea Residence II	22C1067388	True Sec	TO - Residencial	na	2.393.603,28	2,59%	IPCA	10,50%
Total de CRIs					83.709.738,74	90,61%		
Caixa Bruto					9.993.940,55			
Rendimentos e Provisões					(1.321.517,57)			
Caixa Líquido					8.672.422,98			
Patrimônio Líquido					92.382.161,72	Taxa Média da Carteira	9,29%	

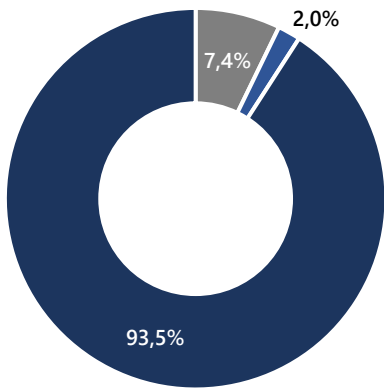
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DE CRI



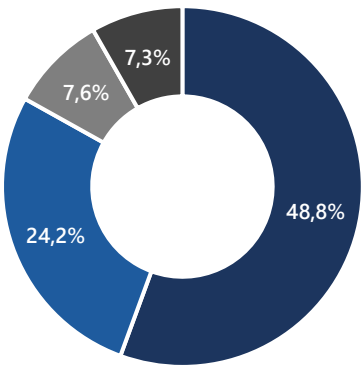
- CRI CRVO
- CRI Vivatti
- CRI EcoVillagio
- CRI Loft
- CRI Villa Residence
- Caixa
- CRI Braspark
- CRI Olimpo
- CRI Áurea Residence
- CRI GDP
- CRI Pateo Boa Vista
- CRI Acqua Residence

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



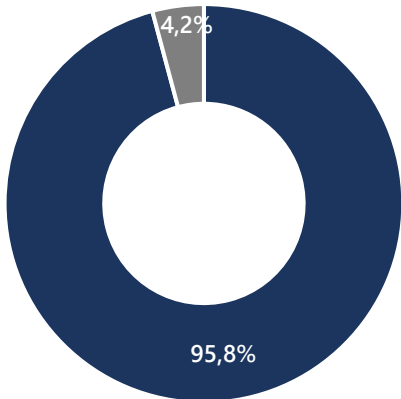
- Caixa
- Fil
- CRI

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



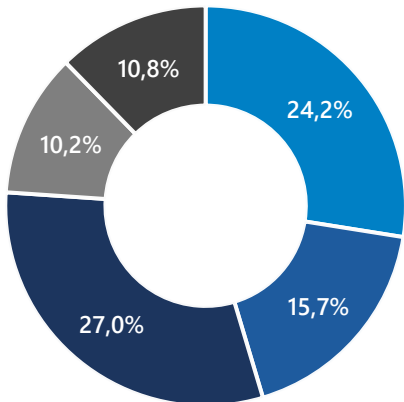
- TO - Residencial
- BTS
- Logístico
- Loteamento

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



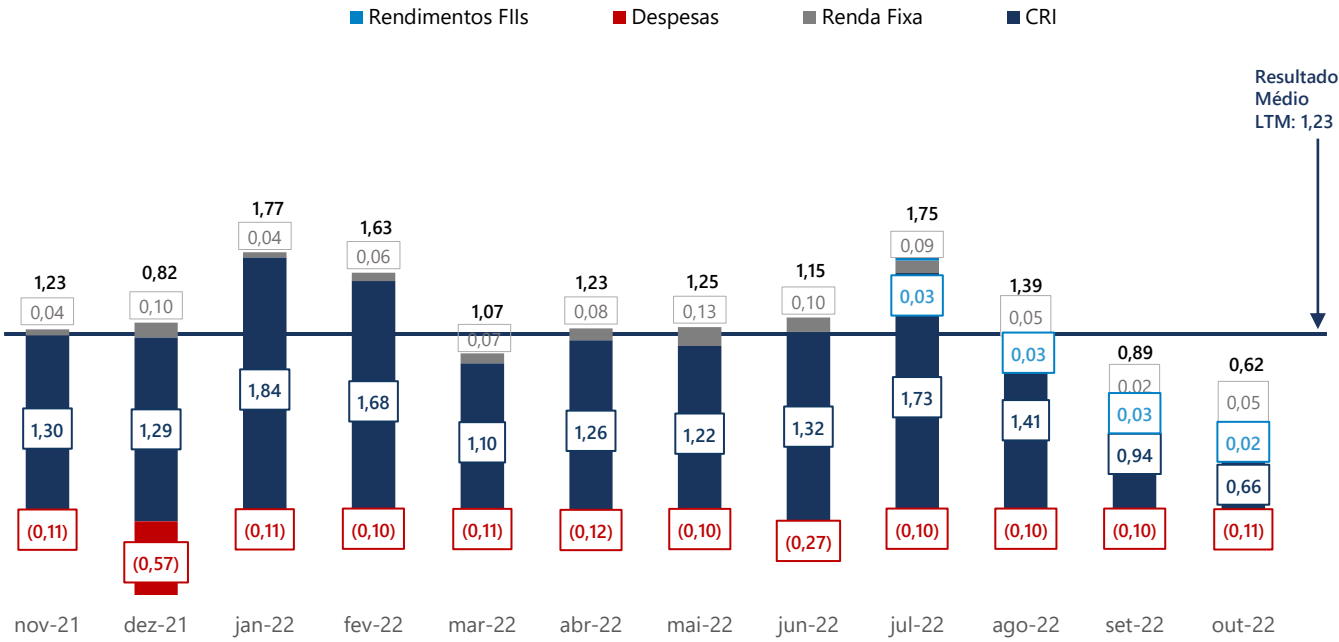
- IPCA
- CDI

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



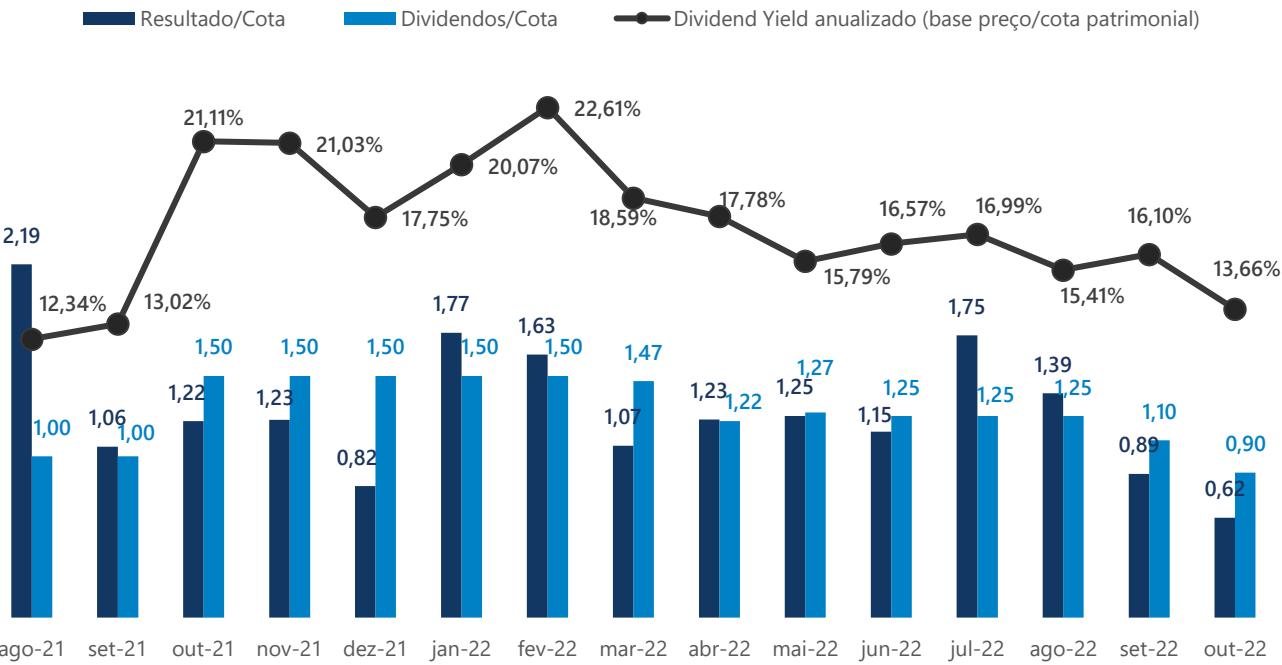
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- São Paulo
- Goiás
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de outubro, o fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 650 mil, o que, somado a R\$ 50 mil de receita financeira e descontadas as despesas, o resultado do mês foi de R\$ 594 mil, ou R\$ 0,89 por cota. O resultado nos últimos meses vem sendo impactados negativamente pela deflação do IPCA, que vem impactando grande parte dos FILs de CRI. A gestão optou utilizar R\$ 269 mil de reserva de lucro a fim de reduzir a volatilidade na distribuição, com isso, o Fundo ainda tem R\$ 223 mil de reserva de lucro para o próximo mês.



RELATÓRIO MENSAL OUTUBRO 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

RENTABILIDADE

	out/22	set/22	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	87,89	86,04	96,98	82,03	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	88,09	87,89	88,09	88,09	88,09
Variação – Cota Fechamento	0,22%	2,15%	(9,17%)	7,39%	(11,91%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,25%	3,43%	3,93%	26,54%	9,38%
Cota Patrimonial – Início do Período	95,78	94,95	98,95	98,26	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	96,39	95,78	96,39	96,39	96,39
Variação – Cota Patrimonial	0,63%	0,88%	(2,59%)	(1,91%)	(0,63%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,57%	2,04%	10,26%	14,08%	21,32%
Dividendos / Cota	0,90	1,10	12,71	15,71	21,29
Dividend Yield	0,93%	1,15%	13,92%	17,39%	24,26%
Dividend Yield Anualizado ³	12,42%	14,69%	16,92%	19,12%	16,57%
Dividend Yield (%CDI)	91%	113%	140%	152%	173%
IFIX	0,02%	0,49%	1,85%	6,77%	(0,15%)
Ibovespa	5,45%	0,47%	10,70%	12,11%	(2,40%)
CDI	1,02%	1,02%	7,53%	9,48%	13,25%

(2) Últimos 12 meses
(3) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

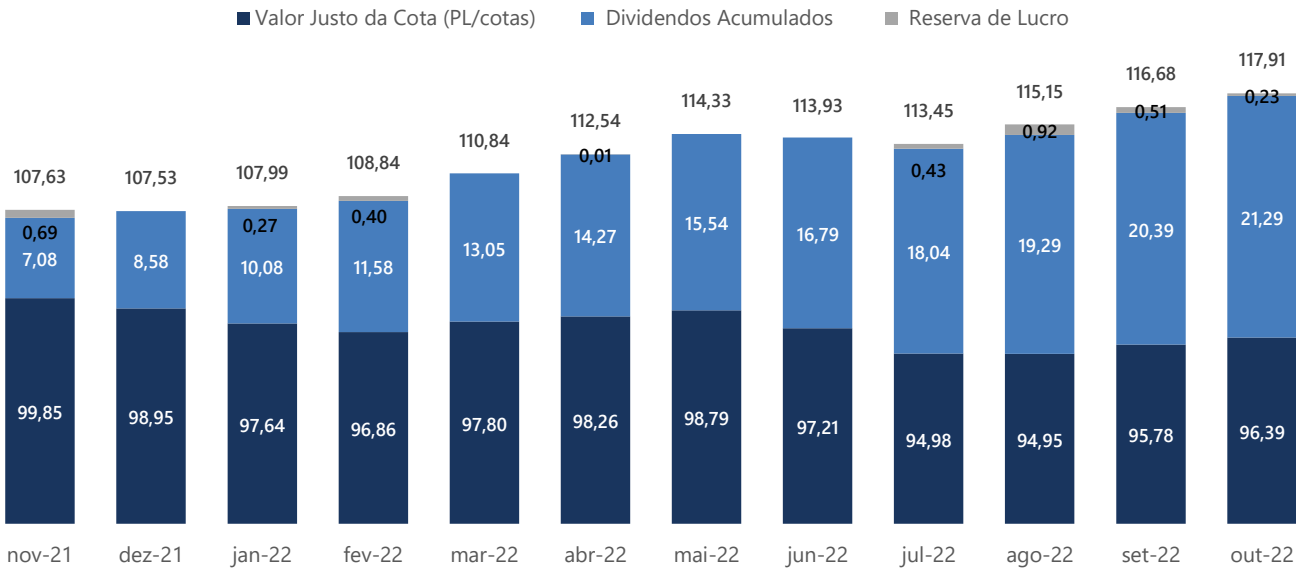
Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2022	set/22	out/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	17.075.918	13.795.485	11.722.302	929.629	650.259
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	18.866.978	13.795.485	11.722.302	929.629	650.259
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.061.874	706.628	590.154	21.514	50.473
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(2.167.015)	(1.638.474)	(1.124.308)	(99.520)	(99.145)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	142.850	120.850	156.556	2.917	(7.583)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	16.113.627	12.984.489	11.344.704	854.540	594.004
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	22,30	16,17	11,84	0,89	0,62
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,69%	105,55%	99,58%	75,25%	79,5%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de outubro, o fundo apresentou uma pequena variação positiva em seu valor patrimonial, de R\$ 95,78 para R\$ 96,39 (0,64%), causada, principalmente, por ajustes na marcação a mercado de ativos da carteira. O IBCR11 encerrou o mês de agosto com um deságio de (8,61%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 21,29 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,57%. O Fundo ainda possui R\$ 0,23 / cota de reserva de lucro.

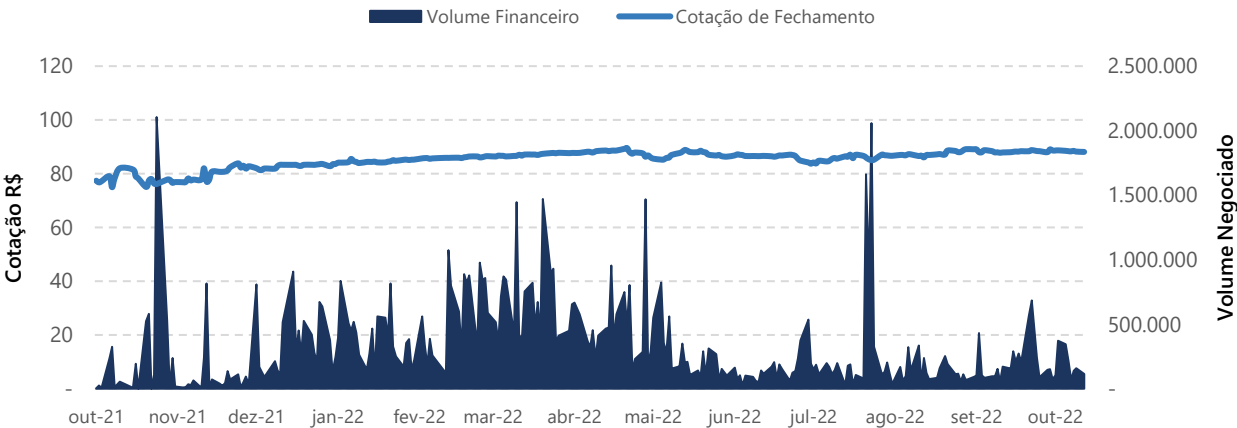
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	out/22	2022	Início
Cotas Negociadas	33.498	772.630	911.682
Volume Total negociado	3.016.445	72.952.303	85.774.902
Volume Diário Médio	274.222	364.762	307.437



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 ÁUREA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,50%
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 terreno e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



CRI BRASPARK

Rating	BB+
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.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI GIOVANNI DI PIETRO

Rating	n.a.	Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
Taxa	IPCA + 10,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



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 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	



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 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 como garantia a alienação fiduciária 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	



CRI PATEO BOA VISTA

Rating	n.a.	Operação de término de obras em Presidente Prudente – SP, a incorporadora Vivatti possui mais de 9 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
Taxa	CDI + 5,00%	
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:

958.423

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

[Regulamento](#)[FII de CRI Integral BREI](#)[Informe Mensal](#)[Outubro](#)[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