



integral brei
real estate

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

Relatório Mensal

Janeiro de 2023

PALAVRA DO GESTOR

Janeiro foi um mês movimentado no Brasil. O começo do novo governo foi conturbado, com o Brasil sendo acompanhado de perto pelo mundo. A invasão dos prédios do governo que se seguiu foram noticiadas amplamente não só na mídia nacional, mas também na internacional, onde foram feitas comparações com a invasão ao Capitólio nos EUA. Apesar disso, o aporte de capital estrangeiro no Brasil não parou, de forma que o mês foi positivo nesse indicador, com entrada de R\$ 12,55 bilhões de reais na bolsa.

O novo governo também enfrenta problemas de credibilidade, em especial quanto a política fiscal a ser adotada. Embora defenda um pacote fiscal que traria equilíbrio ao Estado, em verdade poucos detalhes são sabidos quanto às medidas e isso têm desancorado as expectativas de inflação. O histórico de descontrole fiscal do partido no poder prejudica a credibilidade, ao mesmo tempo que discursos inflamados para sua base batem de frente com o discurso da autoridade monetária. Por fim, declarações conflitantes entre os membros do governo contribuíram para a volatilidade. Como resultado disso, o que se observou no mês de janeiro foi uma abertura da curva de juros, que apresentou volatilidade elevada novamente.

Já no mercado de renda variável, o espaço no começo do mês foi dominado por um imbróglio entre a Esh Capital e a Gafisa. Uma disputa societária entre o empresário Nelson Tanure e a gestora provocaram até mesmo um short-squeeze em que os papéis subiram mais de 200% em uma semana. A partir do dia 11, no entanto, as pautas foram monopolizadas pelo fato relevante emitido pela Americanas. Apesar de alguns fundos imobiliários possuírem exposição a companhia, o efeito desse escândalo não foi forte no mercado imobiliário. Na visão da gestão, a incerteza fiscal e em relação a taxa de juros foi o principal *driver* para o resultado negativo do IFIX no mês. O *duration* elevado de ativos imobiliários gera uma alta sensibilidade a curva de juros dessa classe. Os fundos de tijolo são os mais impactados, e encerraram o mês com um deságio de 18%.

O mercado internacional encerrou o mês de Janeiro com perspectiva positiva, embora em fevereiro essa expectativa foi colocada em dúvida. Isso porque em janeiro havia a percepção de que o FED, a autoridade monetária americana, seria capaz de controlar a inflação sem um custo elevado à atividade econômica.

No curto-prazo, a gestão vê um cenário positivo para o segmento baixa-renda com a volta do MCMV, contudo, ainda carecem informações do novo programa, em relação ao nível de subsídios e o impacto fiscal dessa medida. Além disso, segue a preocupação com os preços na construção civil. A retomada definitiva da economia chinesa pode gerar uma pressão no custo de materiais, enquanto o baixo desemprego deve gerar pressão no custo de mão-de-obra. Adicionalmente, o fim da desoneração de tributos por parte do governo federal deve gerar pressões inflacionárias nos próximos meses.

No médio-prazo, a atenção principal dos investidores deve seguir sendo o movimento da curva de juros e o tensionamento do mercado de crédito privado. O caso Americanas, assim como diversos outros acontecimentos nesse mercado, como a contratação da Laplace pela Light fizeram com que grandes *players* reduzissem a oferta de crédito e isso gera um efeito que afeta todo o crédito estruturado.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O Fundo encerrou o mês de jan/22 com 87,7% do patrimônio líquido alocado, sendo 86% em CRI e 1,7% em cotas de FIIs. No mês, nenhuma operação de venda foi realizada.

Em Janeiro, o Fundo auferiu uma receita de R\$ 890 mil com seus ativos imobiliários, equivalente a R\$ 0,94 /cota, e um lucro ajustado de R\$ 875 mil, equivalente a R\$ 0,91 por cota. No dia 7 de Fevereiro, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90/cota. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 13,85%. Desde o seu início, o fundo já distribuiu R\$ 23,73/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,06%.

No mês, o Fundo apresentou um **volume médio diário negociado de R\$ 136 mil**, contra R\$ 92 mil em setembro. Na contramão da melhoria da liquidez, houve aumento no desconto patrimonial do fundo, que encerrou o mês com 15,84% de deságio da cota de mercado sobre a cota patrimonial. Na visão da gestão, o preço 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: 31/01/2023

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	875.310
Lucro* / cota	0,91
Dividendos	862.581
Dividendos / Cota	0,90
Dividend Yield	1,14%
Dividend Yield a.a.	13,85%
Avaliação	
Valor de Mercado	75.753.754
Valor de Mercado / Cota	79,04
Valor Patrimonial	90.007.053
Valor Patrimonial / Cota	93,91
(Des)ágio (VM / VP)	(15,84%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	2.317.270
Média Diária Negociada	136.310
Liquidez	3,06%
Cotistas	3.970

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Janeiro um lucro / resultado ajustado de R\$ 875 mil, sendo R\$ 890 mil relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 71 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 11,54% (calculado sobre a cota patrimonial) e 13,85% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 23,73/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em jan/22, uma média diária de negociação de R\$ 136 mil, equivalente a uma liquidez de 3,06% no mês.
- > Considerando apenas títulos em IPCA, a taxa média da carteira é IPCA+ 9,36% e, para os ativos indexados em CDI, a média é de CDI + 5,00%.
- > 100% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

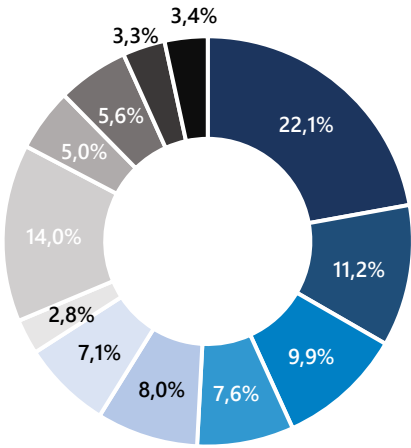
	Dividendos / Cota	Dividend Yield ⁽¹⁾
Acum 12 meses	13,65	14,53%
2023	0,90	12,13%
jan/23	0,90	11,54%
dez/22	0,69	8,75%
nov/22	0,80	11,08%
out/22	0,90	12,42%
set/22	1,10	14,69%
ago/22	1,25	15,41%
jul/22	1,25	16,99%
jun/22	1,25	16,57%
mai/22	1,32	16,42%
abr/22	1,22	17,78%
mar/22	1,47	18,59%
fev/22	1,50	22,61%

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 Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.862.515	7,6%	IPCA	10,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	7.203.048	8,0%	IPCA	11,65%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	10.052.284	11,2%	IPCA	11,00%
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BBB-	19.936.537	22,1%	IPCA	7,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	3.051.766	3,4%	IPCA	11,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	8.903.799	9,9%	IPCA	10,00%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	BB+	6.361.265	7,1%	IPCA	7,50%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	2.493.270	2,8%	IPCA	11,00%
CRI Áurea Residence II	22C1067388	True Sec	TO - Residencial	na	2.192.326	2,4%	IPCA	10,50%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	817.285	0,9%	IPCA	10,50%
CRI Pateo Boa Vista	22G1165919	True Sec	TO - Residencial	na	4.464.530	5,0%	CDI	5,00%
CRI GDP	22I0879235	True Sec	TO - Residencial	na	5.066.463	5,6%	IPCA	10,00%
Total de CRIs					77.405.088	86,0%		
Caixa Bruto					13.599.832			
Rendimentos e Provisões					(997.867)			
Caixa Líquido					12.601.965	Taxa Média da Carteira CDI		5,00%
Patrimônio Líquido					90.007.053	Taxa Média da Carteira IPCA		9,36%

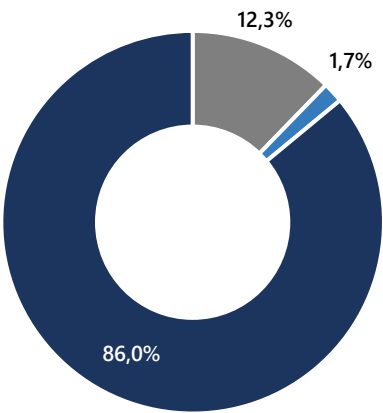
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DE CRI



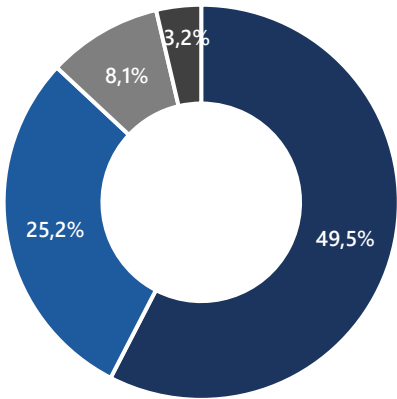
- CRI CRVO
- CRI Villa Residence
- CRI EcoVillagio
- CRI Olimpo
- CRI Pateo Boa Vista
- Aurea Residence
- CRI Vivatti
- CRI Loft
- CRI Braspark
- Caixa
- CRI GDP
- CRI Acqua Residence

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



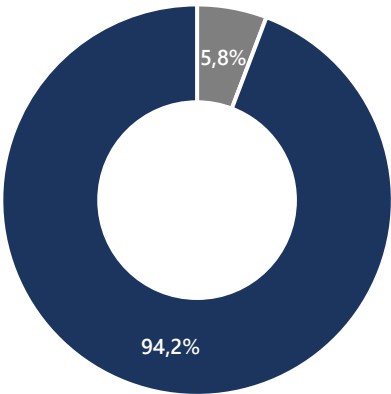
- Caixa
- FII
- CRI

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



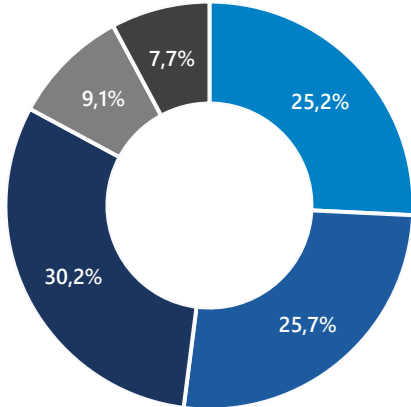
- TO - Residencial
- BTS
- Logístico
- Loteamento

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



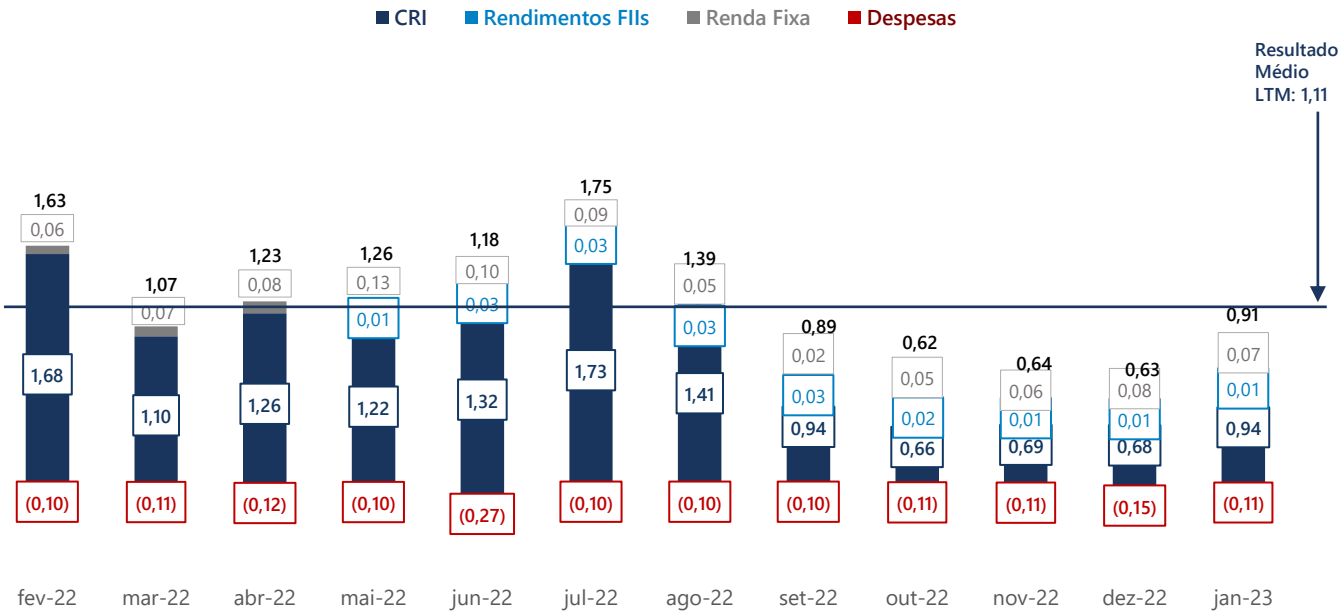
- CDI
- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



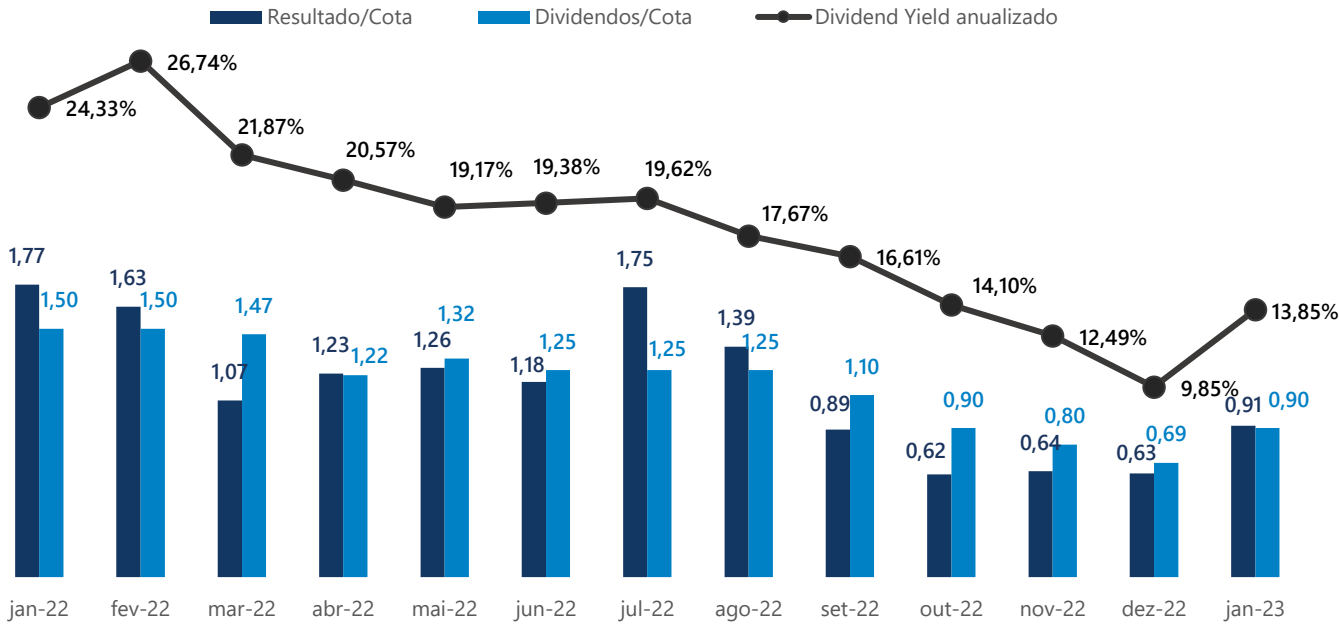
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- São Paulo
- Goiás
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de janeiro, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 890 mil, o que, somado aos R\$ 71 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 875 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,91 por cota. Com isso, o Fundo distribuiu 98,6% dos rendimentos distribuíveis no período. A reserva de lucro atual é de R\$ 27 mil, somado a reserva de R\$ 14 mil remanescente de 2022. O resultado do mês foi impactado principalmente pelo aumento recente do IPCA que vem elevando as PMT dos CRIs. Com amortizações previstas para esse trimestre e o volume em caixa, a gestão está estruturando novos papéis que podem envolver taxas de estruturações que serão revertidas ao Fundo.



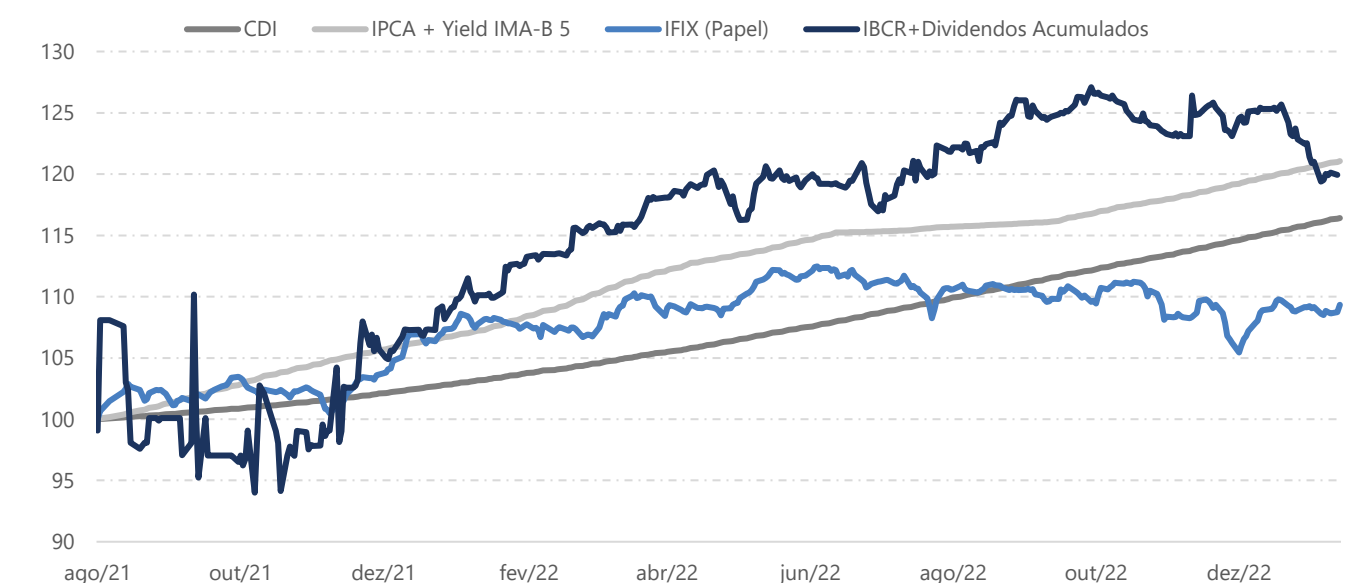
RENTABILIDADE

	jan/23	dez/22	2023	U12M²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	83,80	85,22	83,80	83,21	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	79,04	83,80	79,04	79,04	79,04
Variação – Cota Fechamento	(5,68%)	(1,67%)	(5,68%)	(5,01%)	(20,96%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(4,61%)	(0,86%)	(4,61%)	11,39%	2,77%
Cota Patrimonial – Início do Período	93,92	95,51	93,92	96,86	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	93,91	93,92	93,91	93,91	93,91
Variação – Cota Patrimonial	(0,01%)	(1,66%)	(0,01%)	(3,05%)	(3,18%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,94%	(0,94%)	0,94%	11,04%	21,28%
Dividendos / Cota	0,90	0,69	0,90	13,65	23,73
Dividend Yield (Mercado) ³	1,14%	0,82%	1,14%	17,27%	30,02%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	13,85%	9,85%	14,55%	17,27%	17,06%
Dividend Yield (%CDI)	101%	73%	101%	134%	168%
IFIX	(1,61%)	(0,00%)	(1,61%)	1,59%	(1,40%)
Ibovespa	3,37%	(2,45%)	3,37%	1,15%	(4,60%)
CDI	1,02%	1,07%	9,85%	11,84%	15,69%

(2) Últimos 12 meses
(3) Considerando o valor da cota da mercado de fechamento do mês de referência

DESEMPENHO FUNDO DESDE O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO EM BOLSA – ÍNDICE (Data Base 100 – 06/08/2021)

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

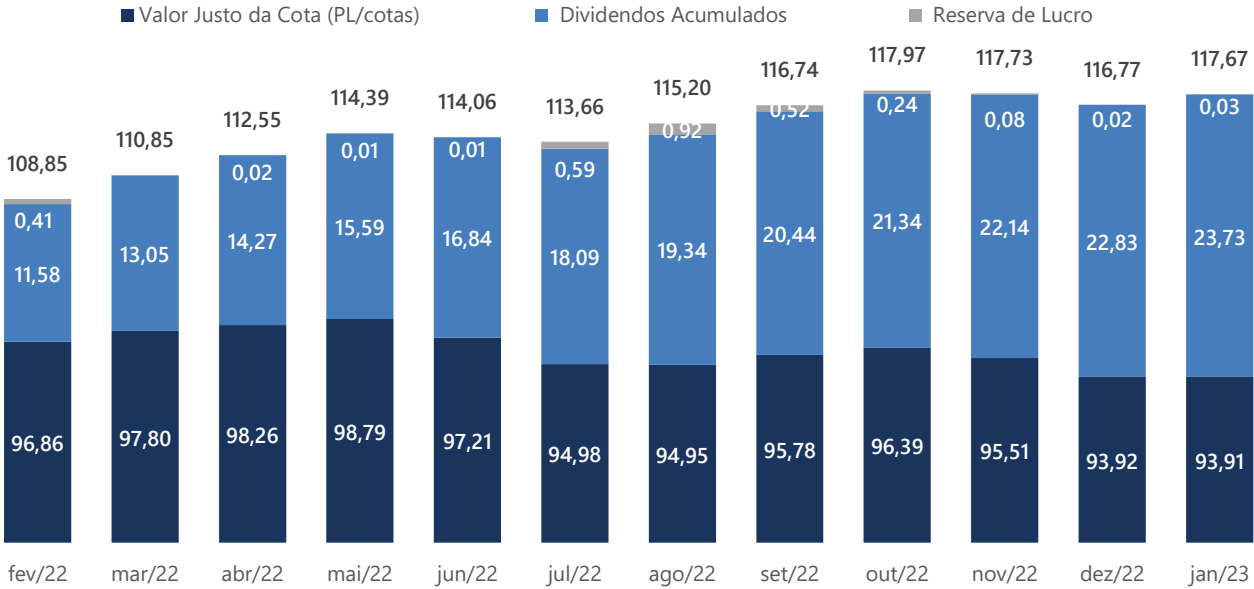


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de janeiro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial, de R\$ 93,92 para R\$ 93,91 (0,00%), mesmo com o aumento na distribuição de dividendos. O IBCR11 encerrou o mês de Janeiro com um deságio de (15,84%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 23,73 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 17,06% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,03/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



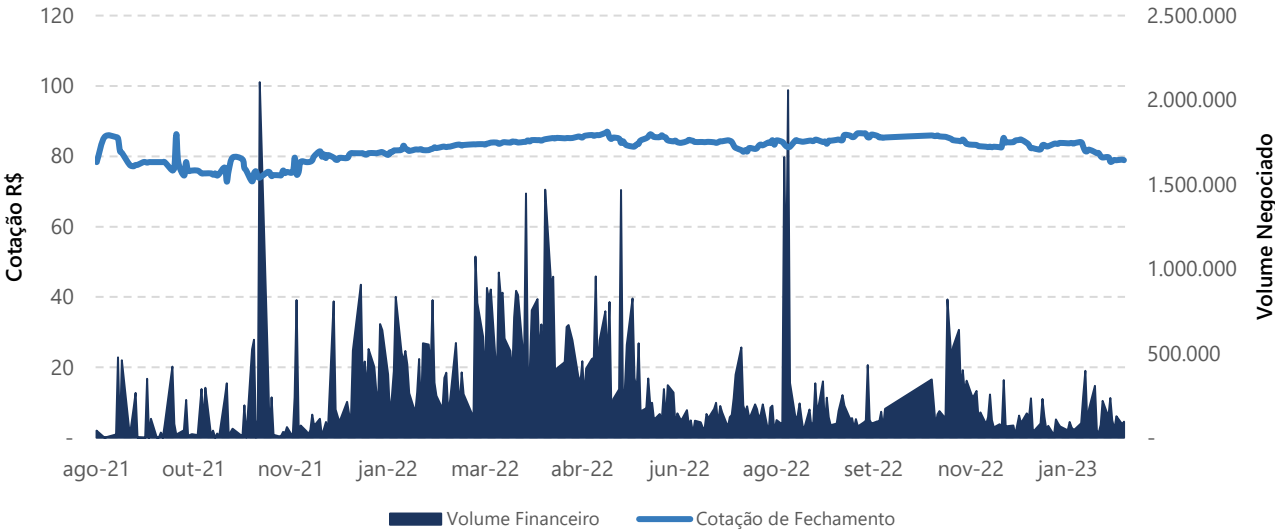
DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2022	dez/22	jan/23
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	20.310.742	13.198.106	13.198.106	666.915	890.936
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	22.101.801	13.198.106	13.198.106	666.915	890.936
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.225.360	753.640	753.640	80.052	71.705
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.864.737)	(1.163.805)	(1.163.805)	(98.995)	(99.706)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(2.314.868)	(200.367)	(200.367)	(48.651)	12.376
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	17.356.497	12.587.574	12.587.574	599.322	875.310
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	23,85	15,68	13,13	0,63	0,91
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,92%	99,94%	99,94%	97,82%	96,91%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	dez/22	2022	Início
Cotas Negociadas	28.087	28.087	1.047.374
Volume Total negociado	2.317.270	2.317.270	97.564.955
Volume Diário Médio	136.310	136.310	276.388



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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 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 ACQUA RESIDENCE		
Rating	BB+	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.
Taxa	IPCA + 11,00%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	

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 fiduciárias 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 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 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 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 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	



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 fiduciárias 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	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI ÁUREA RESIDENCE		
Rating	n.a.	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.
Taxa	IPCA + 10,50%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI BRASPARK		
Rating	BB+	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.
Taxa	IPCA + 7,50%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI ECOVILLAGIO		
Rating	BBB-	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.
Taxa	IPCA + 11,65%	
Fluxo de Pagamento	Mensal	
Tipo de Oferta	ICVM 476	



CRI CRVO		
Rating	BBB-	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.
Taxa	IPCA + 7,00%	
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](#)[Janeiro](#)[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