



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

Relatório Mensal

Agosto de 2020

PALAVRA DO GESTOR

O mês de agosto foi de forte volatilidade, tanto nos mercados internacionais quanto no mercado doméstico. Após uma recuperação recorde dos índices americanos, com S&P500 e a Nasdaq valorizando 7,0% e 9,6% respectivamente, o resultado do Ibovpa foi inversamente proporcional, com retorno negativo de 3,4%, impulsionado principalmente pela maior incerteza no cenário político e fiscal. Por outro lado, o IFIX apresentou um retorno positivo de 1,8%, o que corrobora a baixa correlação entre fundos imobiliários e ações, demonstrando mais uma vez a importância dos fundos imobiliários em uma carteira bem diversificada. O resultado do IFIX foi impulsionado principalmente pelo segmento de shoppings, que aos poucos vai recuperando o valor em secundário devido a gradual reabertura e consequente aumento de receita desses ativos.

Do ponto de vista macroeconômico, o anúncio de queda do PIB de 9,7% no segundo trimestre veio ligeiramente melhor que as expectativas de mercado. De fato, o segundo trimestre concentrou o maior impacto da pandemia na atividade, o que já era esperado um resultado dessa proporção. Apesar disso, a recuperação está ocorrendo de maneira heterogênea de setor a setor. Enquanto o segmento imobiliário impulsionado pela SELIC, assim como alguns segmentos de varejo e o setor financeiro apresentam bons indicadores de recuperação, outros ainda sofrem os efeitos da crise, principalmente o segmento de turismo, lazer e a indústria têxtil. A incerteza em relação à demanda com a redução e posterior fim do auxílio emergencial no fim do ano ainda gera desconfiança quanto à retomada da economia, contudo, tal política foi importante, principalmente em termos sociais, mantendo o consumo em níveis próximos ao pré crise. Isso acabou beneficiando o segmento de shoppings, principalmente os de baixa renda, após a abertura destes. Com o aumento na inflação de alimentos, o boletim focus elevou para 2% a inflação de 2020, ainda abaixo da meta do Banco Central. Já o IGP-M apresentou forte alta, com expectativa de 15,28% em 2020 devido, principalmente, ao componente do dólar no cálculo do indicador, o que pode levar alguns contratos imobiliários indexados a IGP-M a serem renegociados. Para o fim do ano, o mercado estima uma queda no PIB de 5,05%, apresentando melhora em relação às últimas semanas.

Com a SELIC nesses patamares, a indústria de FIs segue muito aquecida. Após um primeiro trimestre forte de novas ofertas, em ritmo superior ao mesmo período de 2020, vimos um recuo, já esperado, no segundo trimestre, devido às incertezas pela pandemia. Entretanto, no 3º tri, as novas ofertas voltaram a aquecer e já somam R\$ 15 bilhões em 2020, com expectativa que supere os R\$ 23 bilhões de 2019, recorde histórico de captações. No mês de agosto também batemos, pela primeira vez, 1 milhão de investidores em fundos imobiliários, crescimento de aproximadamente 60% em relação a dezembro de 2019, o que nos traz enorme satisfação em ver a indústria se desenvolver e atrair cada vez mais investidores, mostrando que de fato os fundos imobiliários caíram no gosto do brasileiro. Além disso, o volume negociado em secundário até agosto-20 já supera todo o montante negociado em 2019, chegando em R\$ 35 bilhões contra R\$ 32,2 bilhões ao longo de 2019.

Em relação ao IBFF11, o resultado positivo em 1,24% em termos patrimoniais dá sequência a recuperação iniciada em abril. Nesse mês, começamos um processo de realização, mesmo que ainda pequeno, mas que deve se intensificar a partir de setembro, a fim de aumentar o giro da carteira e potencializar a distribuição de dividendos. Com isso, no mês de agosto realizamos o GR Louveira com retorno de aproximadamente 15% em ganho de capital e devemos, ainda em setembro, entrar em até 3 fundos de logística e até 4 de papel já pré selecionados, dando sequência na estratégia de aumentar a exposição nesses segmentos. Também estamos estudando investir em um novo CRI originado pela Integral BREI, passando por todo nosso rigoroso processo de diligência, fruto de mais de 20 anos de experiência na originação de crédito imobiliário. O investimento no FII ALZR11 também tem se mostrado assertivo, com resultado de aproximadamente 15% em ganho de capital até a divulgação deste relatório, em pouco mais de um mês de investimento.

Por fim, estamos buscando, via meios legais, a recuperação do que foi pago em imposto de ganho de capital, visto que outros FOFs apresentaram resultados favoráveis juridicamente acerca desse tema. No IBFF11, já foram gastos R\$ 428.155 em imposto de ganho de capital, o que pode, caso haja parecer favorável, potencialmente representar um incremento total de R\$ 0,64 / cota nos dividendos até agosto-20.

Em relação as negociações no mercado secundário, a liquidez do Fundo fechou em R\$ 262 mil negociados ao dia no mês de agosto, comparado a R\$ 171 mil em negociações diárias no mês passado, o que representa 11,3% de liquidez no mês.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do email fof@integralbrei.com.br.

Data base: 31/08/2020

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	231.195
Lucro* / cota	0,35
Dividendos	231.195
Dividendos / Cota	0,35
Dividend Yield	0,47%
Dividend Yield a.a.	5,83%

Avaliação

Valor de Mercado	48.834.383
Valor de Mercado / Cota	73,25
Valor Patrimonial	59.490.209
Valor Patrimonial / Cota	89,23
(Des)ágio (VM / VP)	(17,91%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	5.509.974
Média Diária Negociada	262.380
Liquidez	11,3%
Cotistas	3.291

*adição de resultados operacionais não caixa

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > Dividendos de R\$ 0,35/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 5,83%. No ano de 2020, já foram distribuídos R\$ 3,81/cota, ou 7,90% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 5,52, uma média mensal de 0,46/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 7,53%.
- > Valorização patrimonial de 0,85%, passando de R\$ 88,48 para R\$ 89,23, contra valorização de 1,79% do IFIX. Considerando o valor de fechamento ao fim de agosto, o deságio da cota de mercado comparado a cota patrimonial estava em 17,91%;
- > O resultado ajustado* ficou em R\$ 231 mil, sendo R\$ 236 mil relativos a dividendos de FILS investidos, R\$ 95 mil em ganho de capital no mercado secundário e R\$ 5,6 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- > O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 6,18% desde o início. Considerando apenas 2020, o ROE* ajustado está em 6,47% anualizado.
- > O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 262 mil em agosto/20, o que representa uma liquidez de 11,3% no mês.

Início do Fundo: 11 de setembro de 2019

	Dividendos / Cota	Dividend Yield
Acum 12 meses	5,52	7,53%
Média 12 meses	0,46	-
Ago-20	0,35	0,47%
Jul-20	0,33	0,45%
Jun-20	0,45	0,57%
Mai-20	0,50	0,70%
Abr-20	0,24	0,31%
Mar-20	0,24	0,32%
Fev-20	0,70	0,69%
Jan-20	1,00	1,00%
Dez-19	0,97	0,98%
Nov-19	0,35	0,37%
Out-19	0,27	0,29%
Set-19	0,12	0,12%

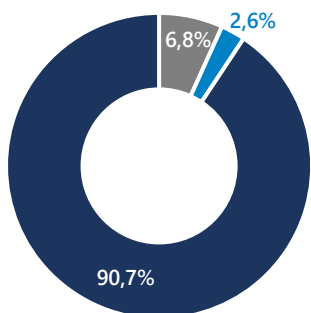
RENTABILIDADE

	Ago-20	Jul-20	Início
Cota Fechamento – Início do Período	72,83	78,20	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	73,25	72,83	73,25
Variação – Cota Fechamento	0,58%	(6,87%)	(26,75%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,05%	(6,45%)	(21,24%)
Cota Patrimonial – Início do Período	88,48	90,60	95,44*
Cota Patrimonial – Fim do Período	89,23	88,48	89,23
Variação – Cota Patrimonial	0,85%	(2,34%)	(6,51%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,24%	(1,98%)	(0,73%)
Dividendos / Cota	0,3468	0,3299	5,5138
Dividend Yield	0,47%	0,45%	7,53%
Dividend Yield Anualizado	5,83%	5,57%	7,53%
Dividend Yield (%CDI)	296%	233%	196%
IFIX	1,79%	(2,61%)	4,72%
Ibovespa	(3,44%)	8,27%	(1,75%)
CDI	0,16%	0,19%	3,84%

*Descontados os custos de distribuição

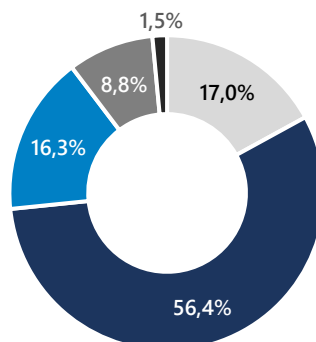
INVESTIMENTOS

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



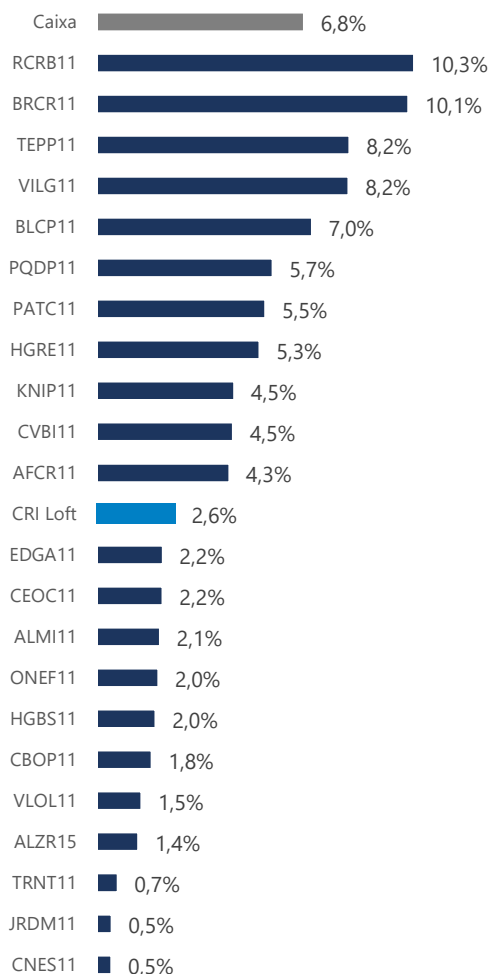
■ Caixa ■ CRI ■ Fundos Imobiliários

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

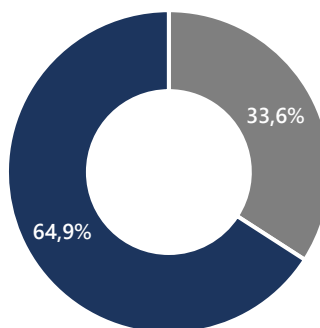


■ Papéis ■ Corporativo ■ Logístico ■ Shopping ■ Híbrido

PORTFÓLIO

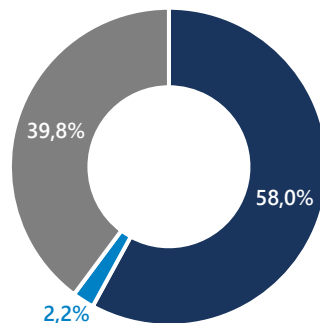


ESTRATÉGIA



■ Renda ■ Ganho de Capital

AQUISIÇÃO



■ Mercado Secundário ■ Oferta 400 ■ Oferta 476

Data base: 31/08/2020

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

O resultado de rendimentos de ativos imobiliários foi de R\$ 235 mil, 13,2% acima do mês passado, principalmente pela melhora de rendimento dos fundos de papel e alguns fundos de corporativo, como PATC11, TRNT11 e VL0L11. Do lado positivo, o BLCR11, que agora finalizou o processo de chamada de capital, deve, a partir de outubro, distribuir todo o potencial do fundo de acordo com seus contratos de aluguel, o que deve se estabilizar em torno de R\$ 0,80 / cota. O AFCR11 também deve distribuir por volta de R\$ 0,80 / cota nos próximos meses, lembrando que a carteira desse FII está 92,6% alocada em CRIs com uma taxa média de 12,86% ao ano. Esses dois fundos representam 11,3% da carteira do FOF e devem contribuir com o dividend yield nos próximos meses.

Também foram realizados R\$ 95 mil em ganho de capital, aumento de 13,7% principalmente pela venda do GR Louveira, que na nossa visão estava próximo do preço justo e apresentava pouco *upside*. Mantemos nossa estratégia de rebalancear a carteira, aumentando a exposição em logística e papel, no entanto, entendemos que nossas principais posições de corporativo ainda estão muito descontadas, o que, na nossa visão, representa um importante *upside*. Contudo, no mês de setembro devemos iniciar um movimento mais forte de realização, a fim de rebalancear a carteira, sendo que já temos 7 ativos pré selecionados para essa finalidade, entre ofertas e mercado secundário. Em relação aos custos do IBFF11, tivemos o desembolso de despesas provisionadas para auditoria do Fundo. Além disso, tivemos o reconhecimento da receita de correção monetária do CRI, porém, esta deve de fato entrar no caixa apenas na amortização do papel, por isso, somando ambos os fatores tivemos o ajuste negativo no resultado de R\$ 19.090 em agosto.

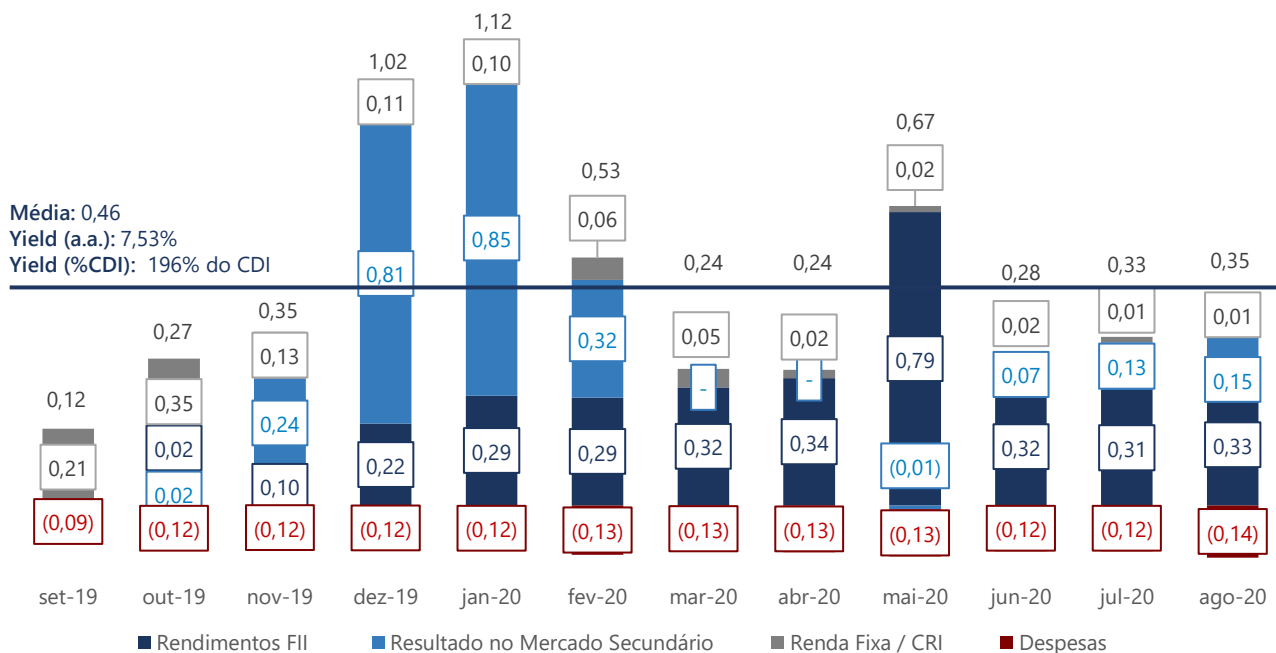
No mês de junho foram distribuídos R\$ 0,35/cota em dividendos, o que representa 100% do resultado sujeito a distribuição no mês e um *dividend yield* anualizado de 5,83%. No ano de 2020, já foram distribuídos R\$ 3,81/cota, ou 7,90% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 5,52, acima da previsão inicial no material publicitário da oferta para os primeiros 12 meses, uma média mensal de 0,46/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 7,53%.

O ROE* ajustado do FOF Integral Brei é de 6,18% desde o início. Considerando apenas 2020, o ROE* ajustado está em 6,47% anualizado.

Resultado do IBFF11	Início	Julho-20	Agosto-20
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	2.234.742	208.390	235.899
(+/-) Resultado em transações de FIIs - Mercado Secundário	1.705.625	83.733	95.223
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	3.940.367	292.123	331.122
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	724.622	9.648	5.632
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.009.899)	(86.516)	(86.469)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado*	20.835	4.703	(19.090)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	3.675.925	219.959	231.195
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	5,52	0,33	0,35
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	100,00%	100,00%	100,00%

*adição de resultados operacionais não caixa

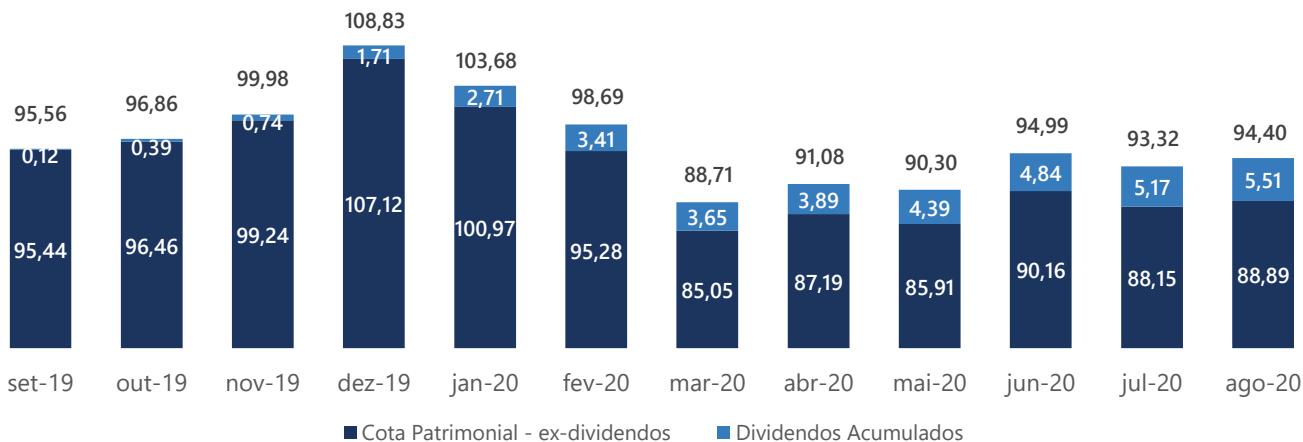
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA



EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

A cota patrimonial teve valorização de 0,85%, devido, principalmente, a valorização não realizada dos ativos em carteira, contra 1,79% do IFIX. Somando a cota patrimonial aos dividendos acumulados, chega-se a R\$ 94,40 por cota ao final de agosto/20, o que representa um resultado acumulado patrimonial desde o início de 0,73% negativo, descontado os custos de distribuição da oferta.

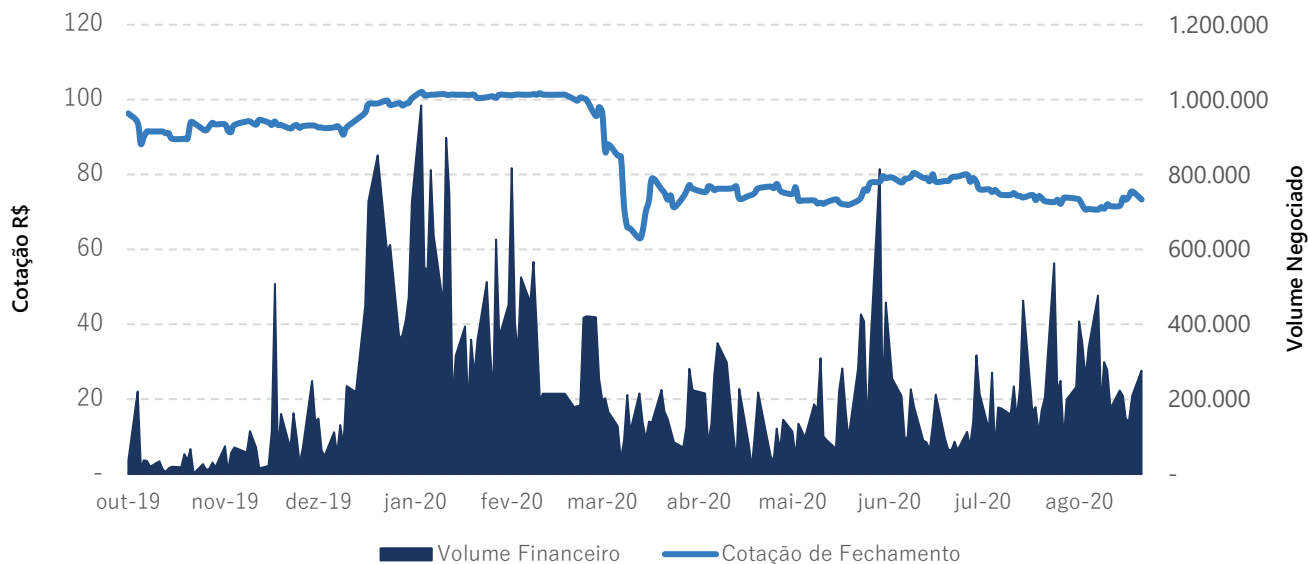
Destaque positivo do mês para os fundos de logística, principalmente VILG11 e BLCP11, e para os ativos corporativos multiativos HGRE11 e TEPP11 e o monoativo CBOP11, além do fundo híbrido ALRZ11, melhor performance da carteira no mês. Os fundos de shoppings e papéis também performaram bem nesse mês, principalmente AFCR11, CVB11, HGBS11 e JRDM11. O destaque negativo ficou para PQPD11, que corrigiu uma recuperação prévia mais acelerada em relação a outros shoppings, além de ALMI11 e EDGA11.



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	agosto-20	2020	Início
Cotas Negociadas	76.109	502.668	564.153
Volume Total negociado	5.509.974	42.602.868	48.563.133
Volume Diário Médio	262.380	255.107	220.742



OFERTAS 476 / 400

Após a subscrição das últimas 4 ofertas (VILG11, RCRB11, BRCR11, ALZR11), seguimos monitorando novas ofertas, principalmente as de logística e papéis. Fundos de logística no secundário tem apresentado menores *cap rates* em relação às operações no primário, por isso, daremos preferência para esse tipo de oferta, contudo, também monitoramos oportunidades no mercado secundário. Em vista disso, já selecionamos algumas ofertas e papéis em secundário para começar a montar as posições ao longo de setembro, concomitantemente com as vendas que pretendemos realizar, a fim de aumentar o giro da carteira, agora que entendemos que o momento está mais adequado para venda de alguns papéis.

Além disso, Foi integralizado nesse mês a última chamada de capital do CRI Loft, totalizando os R\$ 1,5 milhão aproximadamente de investimento no papel.

Também estamos estudando a entrada de uma nova operação de CRI, nos moldes do CRI Loft, isto é, foco em término de obra e com uma taxa de IPCA + 10%, o que deve contribuir para o aumento do dividend yield do IBFF11 nos próximos meses. Lembrando que este tipo de operação é originado pela Integral BREI e passa por um rigoroso processo de diligência, em virtude dos mais de 20 anos de experiência em originação de crédito imobiliário.

Carteira FOF Integral BREI

Fundo	Ticker	Gestor	Administrador	Oferta	Segmento	Estratégia
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	400	Papéis	Renda
AF Invest Recebíveis Imobiliários	AFCR11	AF Invest	CM Capital	476	Papéis	Renda
VBI CRI	CVBI11	VBI Real Estate	BRL Trust	476	Papéis	Renda
The One	ONEF11	Rio Bravo	Rio Bravo	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Castello Branco Office Park	CBOP11	Credit Suisse	Credit Suisse	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
CEO CCP	CEOC11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Renda
Torre Norte	TRNT11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Vila Olimpia Corporate	VLOL11	RB Capital	Oliveira Trust	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Torre Almirante	ALMI11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Edifício Galeria	EDGA11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Cenesp	CNES11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
BTG Corporate Office	BRCR11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	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	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Pátria Edifícios Corporativos	PATC11	Pátria Investimentos	Banco Modal	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Tellus Properties	TEPP11	Tellus Investimentos	BRL Trust	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Vinci Logística	VILG11	Vinci Partners	BRL Trust	400	Logístico - Multiativos	Ganho de Capital
Alianza Trust Renda Imobiliária	ALZR11	Alianza Gestão	BTG Pactual	476	Híbrido	Renda
Bluecap Renda Logística	BLCP11	Bluecap	BTG Pactual	476	Logístico - Multiativos	Renda
Hedge Brasil Shopping	HGBS11	Hedge Investments	Hedge Investments	400	Shopping - Multiativos	Ganho de Capital
Parque Dom Pedro	PQDP11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Shopping - Monoativo	Renda
Shopping Jardim Sul	JRDM11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Shopping - Monoativo	Renda
CRI	Código	Incorporador	Taxa	Oferta	Segmento	Estratégia
Ecovillagio	18H2250037	Loft	IPCA + 11,65%	476	Término de Obra	Renda

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
Agosto-20

Webinar Mensal
Julho-20

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, 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