



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

Relatório Mensal

Janeiro de 2021

PALAVRA DO GESTOR

Janeiro foi marcado pelo início da vacinação do Brasil e, ao mesmo tempo, medidas sanitárias mais restritivas pelo aumento expressivo da quantidade de casos e mortes por covid-19. A vacinação avança entre os grupos de maior risco apesar das dificuldades burocráticas e logísticas, terminando o mês com 2 milhões de pessoas vacinadas. Com isso, o Ibovespa chegou a atingir máxima histórica em janeiro, fechando em 125.077 pontos no dia em que Fiocruz e Instituto Butantan entraram com pedido de uso emergencial das vacinas. Contudo, a questão fiscal segue trazendo preocupação a investidores e volatilidade adicional ao índice, que fechou o mês com variação de -3,32%, maior queda desde de outubro do ano passado.

No congresso tivemos um resultado positivo para a agenda de reformas. Foram eleitos no Senado, Rodrigo Pacheco, e na Câmara, Arthur Lira, ambos os nomes são da base do governo e se mostram favoráveis a destravar o andamento das PECs Emergencial, Tributária e Administrativa. Entendemos como essenciais o progresso da consolidação e equilíbrio fiscal a fim de resgatar a credibilidade e criar base para recuperação econômica.

Após a primeira reunião do COPOM, Comitê de Política Monetária do Banco Central, foi mantida a taxa SELIC em 2%, como era amplamente esperado pelo mercado, no entanto, importante ressaltar a retirada do *forward guidance*, instrumento para sinalizar a política monetária no médio prazo. Com essa mudança, a expectativa para próxima reunião do COPOM, em março, é de elevação da taxa de juros em até 50 bps e novos aumentos ao longo de 2020, atingindo o patamar de 4,0% no fim do ano. Entendemos que esse nível de taxa de juros ainda permanece baixo para o padrão brasileiro e segue impulsionando os ativos de renda variável, em especial o mercado imobiliário.

Com relação à inflação, as expectativas do IPCA para 2021 seguem se elevando, mas ainda dentro da meta do Banco Central de 3,75%. O resultado de janeiro, entretanto, foi de 0,25%, consideravelmente mais baixo do que o 1,35% de dezembro, influenciado, entre outros fatores, pela questão sazonal e a queda do custo da energia elétrica devido a mudança da bandeira tarifária. Já o IGP-M acelera novamente em janeiro fechando em 2,58% e acumula nos últimos 12 meses variação de 25,71%, impactado principalmente pela alta do Dólar. Acreditamos que o IGP-M nesse patamar possa beneficiar os rendimentos de FIIs que possuem receitas atreladas a esse índice, entretanto, nos mantemos atentos a possíveis renegociações e descontos.

No começo de março, o IBGE divulgará os resultados do 4T 2020 das contas nacionais. Enquanto isso, o relatório Focus vem apresentado sucessivas reduções na estimativa de queda do PIB brasileiro para 2020, apontando -4,30% na última edição de janeiro, número melhor do que as projeções de meados de 2020, quando chegou-se a estimar queda de até 9% do PIB e positivo se comparar com as previsões para nossos principais pares na América Latina, como Argentina e México.

No cenário internacional, tivemos um aumento considerável no valor das commodities, com o Índice de commodities do Banco Central subindo 10,55% em janeiro, o que impactar a inflação no próximos meses, principalmente em relação ao custo da gasolina. Além disso, os principais Bancos Centrais do mundo seguem com política monetária expansionista, trazendo um fôlego adicional e aumentando a liquidez no mercado internacional. Já nos EUA, o presidente Biden apresentou pacote de estímulo na ordem de R\$ 1,9 trilhão de dólares, volume inédito desde a Segunda Guerra Mundial. Em vista disso, espera-se uma aceleração na inflação norte americana, com a curva de juros no FED já apresentando abertura no longo prazo.

No mercado imobiliário, o IFIX fechou com leve alta de 0,32%, com destaque positivo para os FIIs de papéis, que tiveram 2% de alta. Apesar de leve queda de 0,5% em janeiro, os FIIs logísticos continuam operando com ágio sobre o valor patrimonial, ainda sobrevalorizado em termos gerais na nossa visão, porém, boas oportunidades tem se mostrado tanto no mercado primário, quanto no secundário, possibilitando que o IBFF11 pudesse capturar essa janela e aumentar a exposição no setor. Já o segmento de lajes corporativas continua com alto deságio, cerca de 10% em relação ao valor patrimonial, a despeito da retomada gradual do trabalho presencial por várias empresas. No médio prazo a taxa de vacância deve voltar a cair e recuperar a tendência pré pandemia principalmente devido a baixa oferta projetada para os próximos anos dos ativos de classe A e A+, além dos bons indicadores nas principais regiões. Com base nesses fundamentos enxergamos um bom *upside* nesse setor, e com alocação de aproximadamente 47% de nossa carteira nos mantemos bem posicionados

Data base: 29/01/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	250.498
Lucro* / cota	0,3757
Dividendos	250.498
Dividendos / Cota	0,3757
Dividend Yield	0,48%
Dividend Yield a.a.	5,90%

Avaliação

Valor de Mercado	52.334.459
Valor de Mercado / Cota	78,50
Valor Patrimonial	59.171.726
Valor Patrimonial / Cota	88,76
(Des)ágio (VM / VP)	(11,55%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	4.537.158
Média Diária Negociada	238.798
Liquidez	8,7%
Cotistas	5.263

*adição de resultados operacionais não caixa

PALAVRA DO GESTOR

Em janeiro, aumentamos nossa posição no setor de papel com os fundos FEXC11 e RBRR11 e no setor logístico com BRCO11, HLOG11, LVBI11, RBRL11 e PATL11, totalizando R\$ 8,7 milhões locados no mês. Também foi realizado lucro com a venda dos fundos AFCR11, KISU11, CVBI11 e HGLG11, resultando em 89 mil de ganho de capital líquido de IR. Com isso, o IBFF11, fecha o mês de janeiro com resultado de 250.499 ou 0,3757 por cota. Vale lembrar que os CRIs Attenta e Ecovillagio, que representam 12% da carteira do IBFF11 e rendem IPCA + 10% e IPCA + 11,65%, respectivamente, seguem acumulando juros, devido a finalização do processo de repasse. A receita dos dois CRIs é de aproximadamente R\$ 95 mil por mês e esse resultado vem acumulando desde novembro-20. Além disso, temos um volume adicional de R\$ 200 mil a distribuir no CRI Attenta que já estavam acruados no momento da aquisição do papel. Nos próximos meses, esperamos que ambos sejam quitados, liberando volume relevante para distribuição de dividendos e caixa para novas alocações.

Seguimos buscando, via meios legais, a recuperação do que foi pago em imposto de ganho de capital. No IBFF11, já foram gastos R\$ 596.088,89 em imposto de ganho de capital, o que pode, caso haja parecer favorável, potencialmente representar um incremento total de R\$ 0,89/cota nos dividendos.

Em relação as negociações no mercado secundário, a liquidez do Fundo fechou em R\$ 238 mil negociados ao dia no mês janeiro, comparado a R\$ 240 mil em negociações diárias no mês passado, o que representa 8,7% 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 e-mail fof@integralbrei.com.br.

Data base: 29/01/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	250.499
Lucro* / cota	0,3757
Dividendos	250.499
Dividendos / Cota	0,3757
Dividend Yield	0,48%
Dividend Yield a.a.	5,90%

Avaliação

Valor de Mercado	52.334.459
Valor de Mercado / Cota	78,50
Valor Patrimonial	59.171.726
Valor Patrimonial / Cota	88,76
(Des)ágio (VM / VP)	(11,55%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	4.537.158
Média Diária Negociada	238.798
Liquidez	8,7%
Cotistas	5.263

*adição de resultados operacionais não caixa

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou lucro / resultado ajustado* de R\$ 250 mil, sendo 241 mil relativo a rendimentos de ativos imobiliários investidos. 89 mil em ganho de capital no mercado secundário e R\$ 7,2 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- > Dividendos de R\$ 0,38/cota, ou 100% do lucro distribuível no mês, o que representa um *dividend yield* anualizado de 5,90%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 5,00/cota, ou 6,37% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 7,70, uma média mensal de 0,45/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 6,83%.
- > Variação patrimonial de -0,20%, passando de R\$ 88,94 para R\$ 88,76. Somando os dividendos, o resultado patrimonial ficou em 0,22% nesse mês. O deságio da cota de mercado comparado a cota patrimonial estava em 11,55% ao fim de janeiro-21;
- > O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 6,02% desde o início. Considerando apenas 2021, o ROE* ajustado está em 5,19%.
- > O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 238 mil em janeiro/20, o que representa uma liquidez de 8,7% no mês.

Início do Fundo: 11 de setembro de 2019

	Dividendos / Cota	Dividend Yield
Acum 12 meses	5,00	6,37%
Média 12 meses	0,41	-
Jan-21	0,38	0,48%
Dez-20	0,35	0,43%
Nov-20	0,48	0,62%
Out-20	0,48	0,61%
Set-20	0,50	0,67%
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%

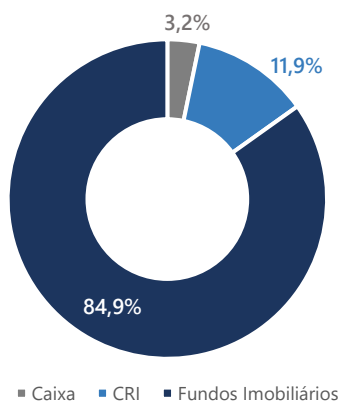
RENTABILIDADE

	Jan/21	Dez/20	2021	U12M ¹	Início
Cota Fechamento – Início do Período	82,50	77,00	82,50	101,30	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	78,50	82,50	78,50	78,50	78,50
Variação – Cota Fechamento	(4,85%)	7,14%	(4,85%)	(22,50%)	(21,50%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(4,39%)	7,61%	(4,39%)	(18,26%)	(13,79%)
Cota Patrimonial – Início do Período	88,94	87,68	88,94	95,98	95,44
Cota Patrimonial – Fim do Período	88,76	88,94	88,76	88,76	88,76
Variação – Cota Patrimonial	(0,20%)	1,44%	(0,20%)	(7,53%)	(7,01%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,22%	1,85%	0,22%	(3,05%)	1,07%
Dividendos / Cota	0,3757	0,3580	0,3757	5,0002	7,7075
Dividend Yield	0,48%	0,43%	0,48%	6,37%	9,82%
Dividend Yield Anualizado	5,90%	5,33%	5,90%	6,37%	6,83%
Dividend Yield (%CDI)	320%	264%	320%	286%	211%
IFIX	0,32%	2,19%	0,32%	(2,85%)	8,38%
Ibovespa	(3,32%)	9,30%	(3,32%)	10,46%	13,78%
CDI	0,15%	0,16%	0,15%	2,23%	4,65%

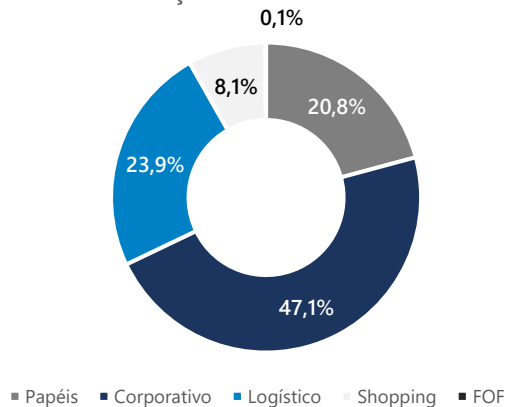
¹Últimos 12 Meses; ²Descontados os custos de distribuição

INVESTIMENTOS

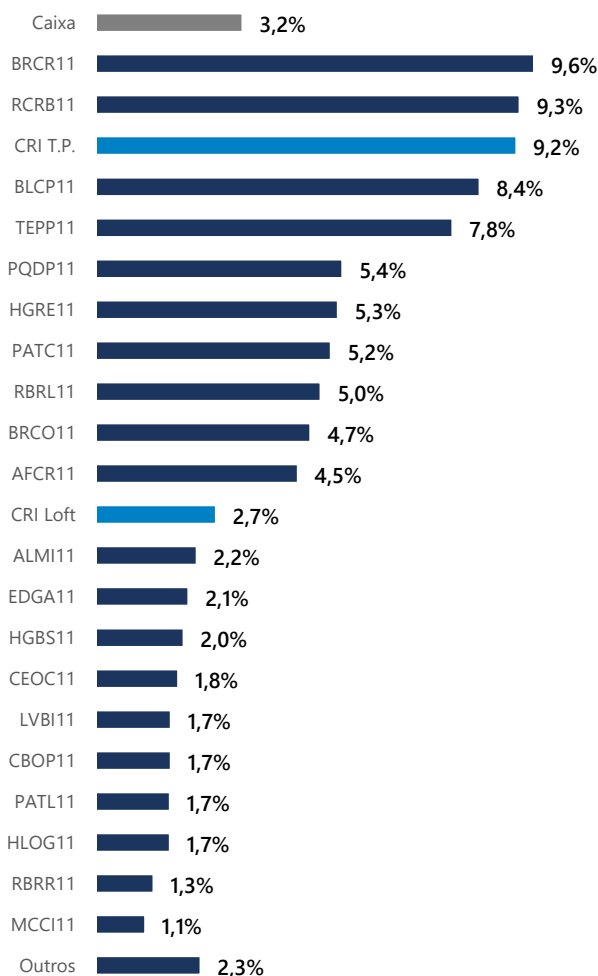
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



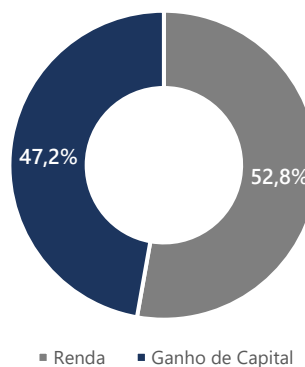
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



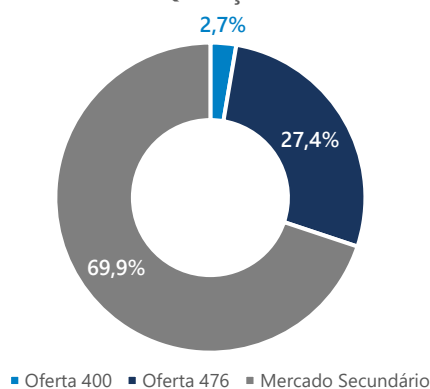
PORTFÓLIO



ESTRATÉGIA



AQUISIÇÃO



Data base: 29/01/2021 ; *CRI Teixeira Pinto; Outros: FEXC11, JRDM11, RRC111, CNES11, CVBI11, KISU11

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

O resultado de rendimentos de ativos imobiliários foi 16% inferior ao mês de dezembro por 2 fatores, principalmente: (1) é comum no fim do semestre FIs distribuírem mais dividendos que a média, pela obrigatoriedade de distribuir 95% do resultado e (2) após giro relevante da carteira no fim de dezembro-20, o caixa mais elevado reduziu os rendimentos desse mês, contudo, como boa parte desse volume já foi alocado, é esperado que esse resultado volte a crescer nos próximos meses. Além disso, adquirimos papéis ex-dividendos, ou seja, após o anúncio do dividendo, o que por um lado não nos dá direito ao dividendo daquele mês, mas por outro lado, nos possibilita adquirir o papel a um valor inferior. Da carteira do IBFF11, 18 FIs em carteira tiveram aumento nos rendimentos e desses, 9 FIs tiveram um aumento superior a 10%. Com as transações, realizamos um ganho de capital de 89 mil líquido de imposto de renda.

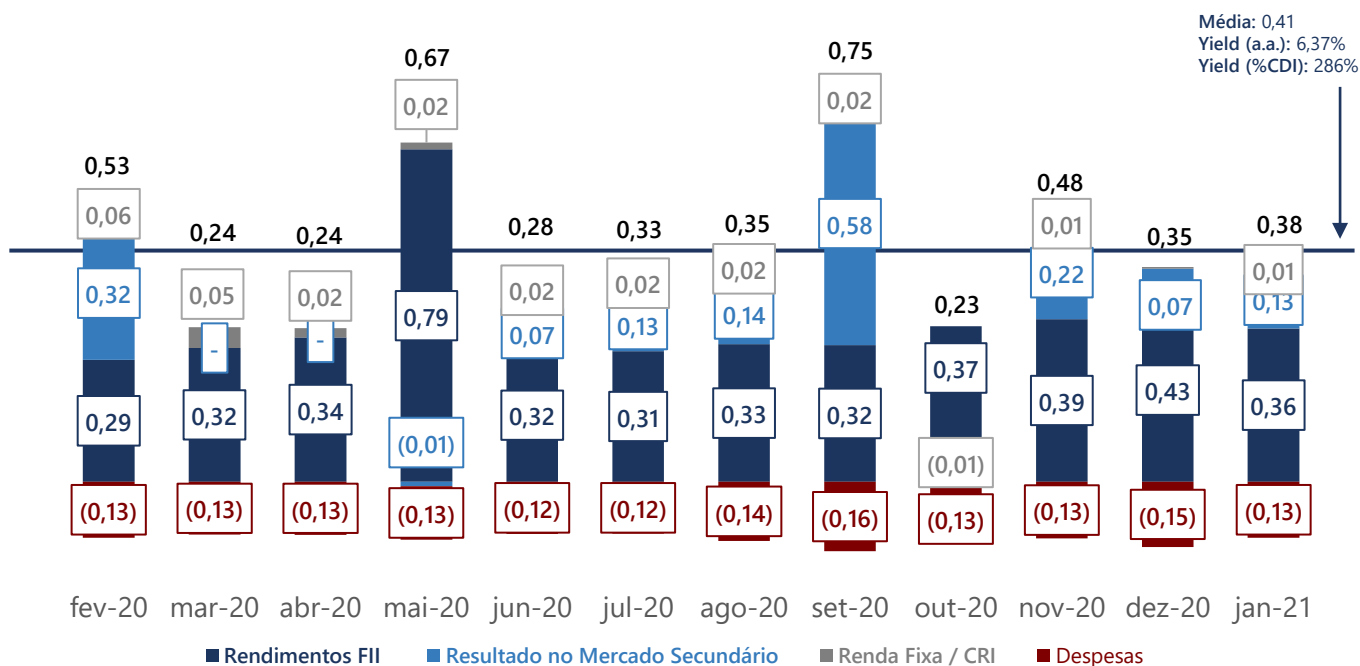
Como destacado no relatório de dezembro, os rendimentos estão abaixo do esperado por causa dos CRIs que estão em processo de repasse. O empreendimento financiado pelo CRI Ecovillagio está em processo de obtenção do habite-se e, assim que liberado, a dívida será integralmente liquidada pelo incorporador. Já o repasse do CRI Attenta se encontra em trâmite bancário para liberação. Ambos os CRIs têm aproximadamente uma receita mensal de R\$ 95 mil ou R\$ 0,14/cota/mês e o saldo acruado dos últimos meses representa um valor aproximado de R\$ 290 mil. Além disso, temos um volume adicional de R\$ 200 mil a distribuir no CRI Attenta que já estavam acruados no momento da aquisição do papel. Nos próximos meses, é esperado que ambos os CRIs sejam quitados, liberando volume relevante para distribuição de dividendos e caixa para novas alocações.

No mês de janeiro foram distribuídos R\$ 0,38/cota em dividendos, ou 100% do lucro distribuível no mês, o que representa um *dividend yield* anualizado de 5,90%. Desde o início já foram distribuídos R\$ 7,70/cota, uma média mensal de 0,45/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 6,83%.

Resultado do IBFF11	Início	U12M ¹	2021	Dez/20	Jan/21
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	3.507.404	3.082.827	241.970	289.575	241.970
(+/-) Resultado em transações de FIs - Mercado Secundário	2.373.361	1.099.401	89.529	46.871	89.529
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	5.880.765	4.182.229	331.499	336.446	331.499
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	713.822	113.592	7.229	2.642	7.229
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.478.779)	(1.077.618)	(91.884)	(92.328)	(91.884)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado ²	22.629	1.783	3.655	(10.608)	3.655
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.138.436	3.219.986	250.499	236.152	250.499
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	7,71	4,83	0,38	0,35	0,38
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,95%	99,91%	100,00%	100,00%	100,00%

¹Últimos 12 meses; ²Adição de resultados operacionais não caixa

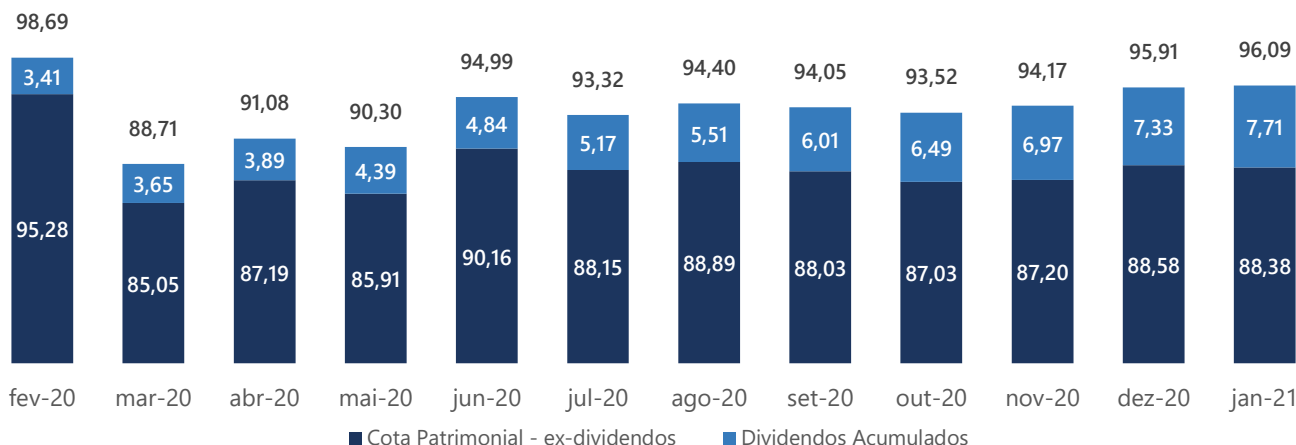
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – ÚLTIMOS 12 MESES

Em janeiro, a cota patrimonial teve variação de -0,20%. Somando a cota patrimonial aos dividendos acumulados, chega-se a R\$ 96,09 por cota, o que representa um resultado acumulado patrimonial desde o início de 1,07%, descontado os custos de distribuição da oferta.

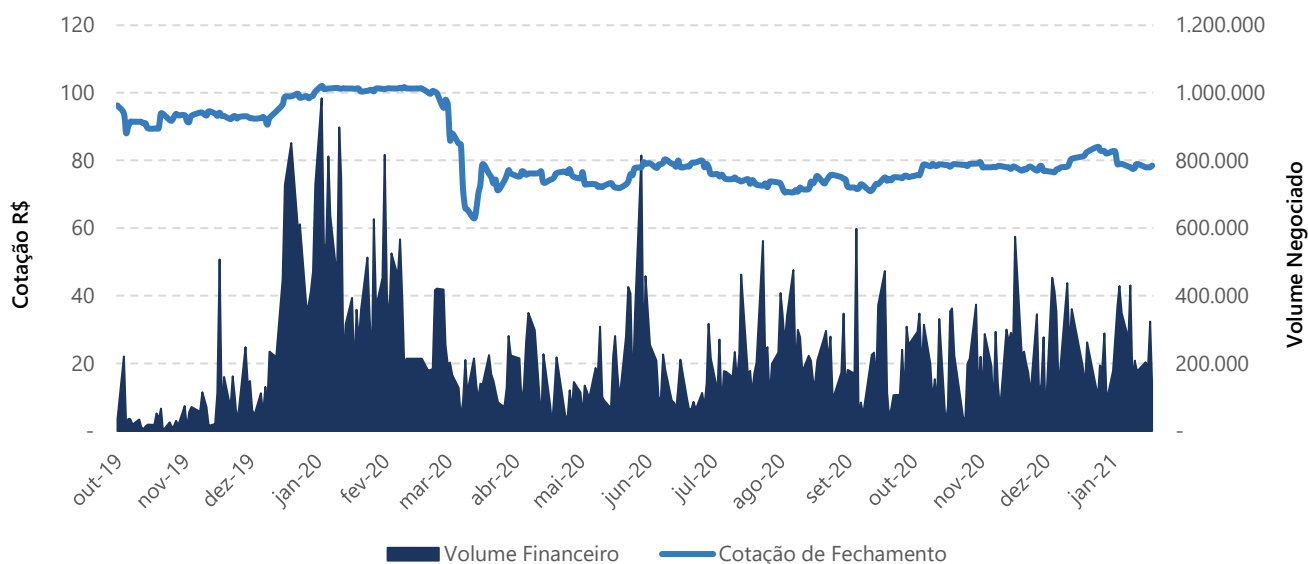
Destaque positivo do mês para os fundos KISU11, AFCR11, CVBI11 e TEPP1. Já os destaques negativos foram EDGA11e CNES11. Os fundos de shopping apresentaram leve alta no mercado secundário enquanto que os corporativos seguem sem reagir devido a incerteza que o mercado tem precificado no segmento. Com o alto deságio no setor e o volume da carteira do IBFF11 alocado em corporativo, na nossa visão o Fundo está bem posicionado para capturar a retomada do segmento a partir de 2021.



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	Jan/21	2021	Início
Cotas Negociadas	56.895	56.895	851.447
Volume Total negociado	4.537.158	4.537.158	70.755.555
Volume Diário Médio	238.798	238.798	220.422



OFERTAS 476 / 400

Em janeiro, dois fundos em carteira divulgaram novas emissões, BLCP11 e CVBI11, ambas ofertas apresentam desconto sobre o valor de mercado e tem performado bem nos últimos meses, corroborando com a nossa estratégia de alocação via mercado primário no segmento logístico e de papéis. Portanto, devemos entrar em ambas as ofertas.

Seguimos atentos a novas ofertas quem apresentem boas oportunidade e estejam alinhadas a estratégia do IBFF11, assim como seguimos buscando oportunidades no mercado secundário.

Carteira FOF Integral BREI

Fundo	Ticker	Gestor	Administrador	Oferta	Segmento	Estratégia
AF Invest Recebíveis Imobiliários	AFCR11	AF Invest	CM Capital	476	Papéis	Renda
VBI CRI	CVBI11	VBI Real Estate	BRL Trust	476	Papéis	Renda
Mauá Capital Recebíveis	MCCI11	Mauá Capital	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
RBR Rendimentos High Grade	RBR11	RBR	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
BTG Pactual Fundo de CRI	FEXC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
RB Capital Recebíveis	RRC11	RB Capital	BRL Trust	400	Papéis	Renda
The One	ONEF11	Rio Bravo	Rio Bravo	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Castello Branco Office Park	CBOP11	Credit Suisse	Credit Suisse	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
CEO CCP	CEOC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Renda
Torre Almirante	ALMI11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Edifício Galeria	EDGA11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Cenesp	CNES11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
BTG Corporate Office	BRCR11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	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	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Pátria Edifícios Corporativos	PATC11	Pátria Investimentos	Banco Modal	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Tellus Properties	TEPP11	Tellus Investimentos	BRL Trust	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Bluecap Renda Logística	BLCP11	Bluecap	BTG Pactual	476	Logístico - Multiativos	Renda
Bresco Logística	BRCO11	Bresco	Oliveira Trust	400	Logístico - Multiativos	Renda
RBR Log	RBRL11	RBR	BRL Trust	400	Logístico - Multiativos	Renda
Hedge Logística	HLOG11	Hedge Investments	Hedge Investments	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
VBI Logístico	LVBI11	VBI Real Estate	BTG Pactual	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
Pátria Logístico	PATL11	Pátria Investimentos	Vórtx	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
Kilima Suno 30	KISU11	Kilima	Vórtx	476	FOF	Renda
Hedge Brasil Shopping	HGBS11	Hedge Investments	Hedge Investments	Secundário	Shopping - Multiativos	Ganho de Capital
Parque Dom Pedro	PQDP11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Shopping - Monoativo	Renda
Shopping Jardim Sul	JRDM11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Shopping - Monoativo	Renda

CRI	Código	Incorporador	Taxa	Oferta	Segmento	Estratégia
Ecovillagio	18H0250037	Loft	IPCA + 11,65%	476	Término de Obra	Renda
Attenta	17H0163663	Teixeira Pinto	IPCA + 10%	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
Janeiro-21

Webinar Mensal
Dezembro-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, conseqüentemente, 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