



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

Relatório Mensal

Agosto de 2021

PALAVRA DO GESTOR

Agosto foi um mês especialmente marcado pela turbulência política. Apesar de resultados positivos de emprego e balança comercial, a crescente onda de atritos entre o Presidente e o STF resultou em um ambiente institucionalmente inseguro. Com isso, a Ibovespa fechou em queda de 2,48%, contra uma queda de 2,63% no IFIX. Entendemos que este movimento se deu pela abertura da curva de juros brasileira, causada pelas incertezas fiscais e políticas e pelo agravamento da inflação no país. No entanto, os fundamentos do mercado imobiliário e do mercado de crédito continuam positivos, na nossa visão, e o ritmo de expansão do crédito imobiliário, principalmente via FILs de CRI, deve seguir aquecido no curto e médio prazo.

O Mercado internacional, por sua vez, foi impulsionado pelo fechamento da curva de juros conforme sinais de inflação e produção arrefeceram. A inflação americana registrou alta de 0,3% em agosto frente as expectativas de 0,4%. Sinalizado apenas para o final do ano, a subida de juros tenderiam a pressionar os ativos de renda variável e alternativos.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

Encerramos o mês de ago/21 com 96,5% do patrimônio líquido do Fundo alocado em CRI, os demais recursos do fundo se encontram alocados em fundos de liquidez. A equipe de gestão está trabalhando ativamente na originação e estruturação de novos ativos para compor a carteira do fundo, possuindo um *pipeline* de aproximadamente R\$200 milhões em fase de análise e diligência.

O Fundo apresentou, em agosto, um lucro financeiro de R\$ 1,76 milhões, ou seja R\$2,19 por cota. O resultado no mês foi positivamente impactado pelo recebimento de um prêmio do CRI Braspark. Encerramos o mês com uma reserva de caixa de (R\$ 1,19/cota) para fazer frente a futuras distribuições e despesas do fundo, incluindo a taxa de performance.

No dia 10 de setembro o fundo divulgou sua distribuição de dividendos, um valor de R\$ 1,00/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de agosto. Essa distribuição equivale a um *dividend yield anualizado de 12,34%*. Desde o início o fundo distribuiu R\$ 3,08/cota equivalente a um *dividend yield anualizado de 9,67%*.

Durante o mês o fundo adquiriu R\$ 20 milhões do CRI Braspark com cupom de IPCA + 7,50% ao ano. Com essa aquisição a equipe de gestão praticamente encerrou a alocação dos recursos captados no IPO, demonstrando assim a capacidade da gestão na agilidade de alocação e alinhamento com seus investidores.

Vale lembrar que o Fundo possui em carteira duas operações com juros abaixo do retorno alvo de IPCA + 9%. O objetivo dessas aquisições é de acelerar a alocação de recursos do Fundo e beneficiar os cotistas com as taxas de estruturação desses papéis. Em um segundo momento, esse papéis serão sindicalizados e consequentemente alienados da carteira, a fim de abrir espaço para operações com maior *yield* de acordo com o retorno alvo e também com o objetivo de desconcentração do portfólio.

Conforme informamos em nosso último relatório, no mês de agosto as cotas do fundo começaram a ser negociadas no mercado secundário sob o ticker de IBCR11. Apesar da baixa liquidez o fundo encerrou o mês de agosto com sua cota de mercado a R\$107,50.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do e-mail ibcr@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: 31/08/2021

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

| | |
|---------------------|-----------|
| Lucro* | 1.759.728 |
| Lucro* / cota | 2,19 |
| Dividendos | 802.921 |
| Dividendos / Cota | 1,00 |
| Dividend Yield | 1,02% |
| Dividend Yield a.a. | 12,34% |

Avaliação

| | |
|--------------------------|------------|
| Valor de Mercado | 86.314.007 |
| Valor de Mercado / Cota | 107,50 |
| Valor Patrimonial | 78.345.564 |
| Valor Patrimonial / Cota | 97,58 |
| (Des)ágio (VM / VP) | 10,17% |

Mercado Secundário

| | |
|------------------------|-----------|
| Volume Negociado | 1.461.551 |
| Média Diária Negociada | 146.155 |
| Liquidez | - |
| Cotistas | 324 |

*adição de resultados operacionais não caixa

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou lucro / resultado ajustado* de R\$1,76 milhões, sendo R\$ 1,77 milhões relativo ao recebimento dos CRIs investidos e R\$ 72,8 mil de receita financeira, já descontadas as despesas do fundo;
- > Dividendo médio de R\$ 1,00/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,34%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 3,08/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 9,67%;
- > O fundo encerrou o mês de ago/21 com 96,47% de seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

| | Dividendos / Cota | Dividend Yield ¹ |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Acum 12 meses | 3,08 | |
| 2021 | 3,08 | 9,67% |
| Mar/22 | - | - |
| Fev/22 | - | - |
| Jan/22 | - | - |
| Dez/21 | - | - |
| Nov/21 | - | - |
| Out/21 | - | - |
| Set/21 | - | - |
| 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

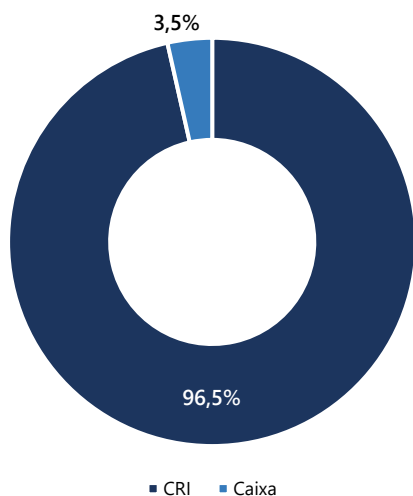
RENTABILIDADE

| | ago/21 | jul/21 | 2021 | U12M ² | Início |
|--|---------|---------|---------|-------------------|---------|
| Cota Fechamento – Início do Período | 100,00 | - | - | - | 100 |
| Cota Fechamento – Fim do Período | 107,50 | - | - | - | 100 |
| Variação – Cota Fechamento | 7,50% | - | - | - | - |
| Cota Patrimonial – Início do Período | 97,93 | 97,25 | 97,00 | 97,00 | 97,00 |
| Cota Patrimonial – Fim do Período | 97,58 | 97,93 | 97,58 | 97,58 | 97,58 |
| Variação – Cota Patrimonial | -0,36% | 0,70% | 0,59% | 0,59% | 0,59% |
| Dividendos / Cota | 1,00 | 0,92 | 3,08 | 3,08 | 3,08 |
| Dividend Yield¹ | 1,02% | 0,95% | 3,15% | 3,15% | 3,15% |
| Dividend Yield¹ Anualizado | 12,34% | 12,02% | 9,51% | 9,51% | 9,51% |
| Dividend Yield¹ (%CDI) | 238,61% | 267,25% | 228,33% | 228,33% | 228,33% |
| IFIX | -2,63% | 2,51% | -1,29% | -1,29% | -1,29% |
| Ibovespa | -2,48% | -3,94% | 2,44% | 2,44% | 2,44% |
| CDI | 0,43% | 0,36% | 1,38% | 1,38% | 1,38% |

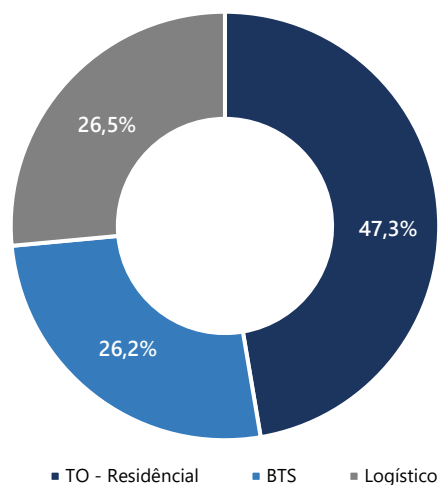
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

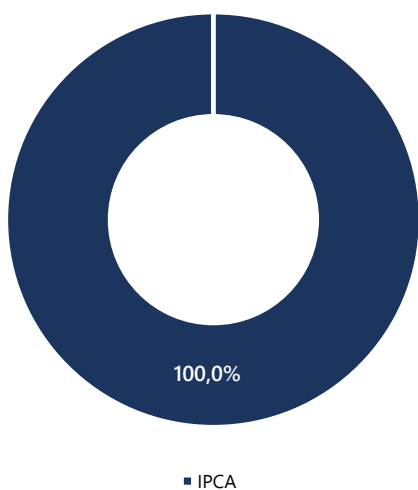
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



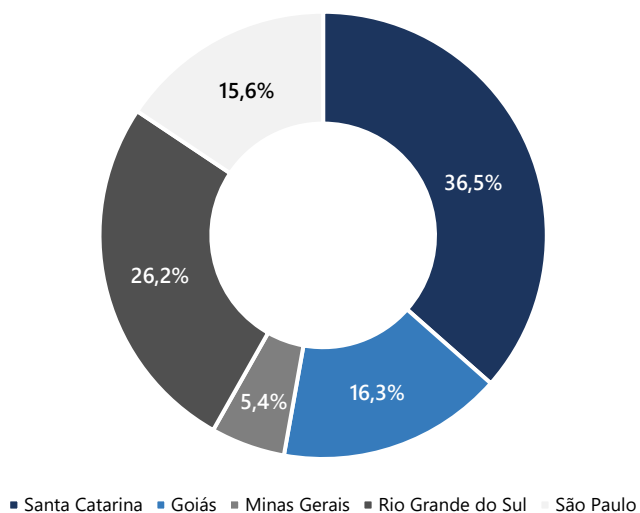
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



CARTEIRA DO FUNDO

| CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-----------|------------------------------|-----------------|----------------------|---------------|-----------|--------|
| Ativo | Código | Emissor | Segmento | Rating | Financeiro (R\$) | % PL | Indexador | Taxa |
| CRI Braspark | 21H0926710 | Virgo Sec | Logístico | na ² | 20.014.430,58 | 25,55% | IPCA | 7,50% |
| CRI CRVO | 21F0185834 | Virgo Sec | BTS | na ² | 19.794.653,99 | 25,27% | IPCA | 7,00% |
| CRI EcoVillagio | 18H0250037 | Província | TO ¹ -Residêncial | BBB- | 12.322.321,90 | 15,73% | IPCA | 11,65% |
| CRI Villa Residence | 21G0759091 | True Sec | TO - Residêncial | na | 7.580.534,83 | 9,68% | IPCA | 10,00% |
| CRI Loft | 17H0163663 | Virgo Sec | TO - Residêncial | na | 6.154.268,92 | 7,86% | IPCA | 10,00% |
| CRI Vivatti | 19J0279390 | Virgo Sec | TO - Residêncial | BBB- | 5.002.686,89 | 6,39% | IPCA | 11,00% |
| CRI Pollo Acqua | 21F1006788 | True Sec | TO - Residêncial | BB+ | 4.062.288,00 | 5,19% | IPCA | 11,00% |
| CRI Grand Garden | 20F0834827 | Virgo Sec | TO - Residêncial | BBB- | 652.563,04 | 0,83% | IPCA | 12,00% |
| Total de CRIs | | | | | 75.583.748,15 | 96,47% | | |
| Caixa Bruto | | | | | 4.615.245,74 | | | |
| Rendimentos e Provisões | | | | | (1.853.429,05) | | | |
| Caixa Líquido | | | | | 2.761.816,69 | | | |
| Patrimônio Líquido | | | | | 78.345.564,84 | | | |

¹TO – Operação de Término de Obra na² - Ativo com rating em processo emissão

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

| Resultado do IBCR11 | Início | U12M ¹ | 2021 | jul/21 | ago/21 |
|--|------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|
| (+) Rendimento de Ativos Imobiliários | 3.118.420 | 3.118.420 | 3.118.420 | 677.251 | 1.770.544 |
| (+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário | - | - | - | - | - |
| (=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária | 3.118.420 | 3.118.420 | 3.118.420 | 677.251 | 1.770.544 |
| (+) Receita Financeira (Líquida de IR) | 316.591 | 316.591 | 316.591 | 32.175 | 72.781 |
| (+/-) Receitas (despesas) Operacionais | (333.588) | (333.588) | (333.588) | (83.373) | (83.597) |
| (+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado | 16.997 | 16.997 | 16.997 | 51.197 | 10.816 |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período | 3.101.423 | 3.101.423 | 3.101.423 | 626.054 | 1.759.728 |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota | 3,08 | 3,08 | 3,08 | 0,92 | 1,00 |
| (%) Rendimento Distribuído / Distribuível | 69,00% | 69,00% | 69,00% | 107,16% | 45,63% |

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 | n.a. |
| 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 com garantia, a alienação fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



CRI GRAND GARDEN

| | |
|--------------------|---------------|
| Rating | BBB- |
| Taxa | IPCA + 12,00% |
| Fluxo de Pagamento | Mensal |
| Tipo de Oferta | ICVM 476 |

Operação de término de obras em Limeira – SP, a incorporadora possui um histórico de mais de 10 anos de experiência, com foco em projetos de alto padrão. A operação possui com garantia, a alienação fiduciárias das unidades e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

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 com 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 VILLA RESIDENCE

| | | |
|--------------------|---------------|--|
| Rating | n.a. | Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais. A operação possui com 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 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 com 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 | |

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:
Investidor Profissional.

Cota Emitidas:
802.921

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento
FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal
Agosto-21

Cadastre-se em nosso
mailing

ACOMPANHE NOSSO PODCAST



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