



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

Relatório Mensal

Outubro de 2021

## PALAVRA DO GESTOR

Em outubro, por conta do cenário de incertezas econômicas no Brasil e no mundo, o sentimento de aversão a risco permaneceu e acarretou em mais realizações nos mercados de FII's e ações. O IFIX fechou o mês de outubro com queda de 1,47%, contra uma queda de 1,27% no mês de setembro. A bolsa, por sua vez, encerrou o mês com queda de 6,74%. Entendemos que o principal motor desse movimento continua sendo a abertura da curva de juros causada pela incerteza fiscal, cenário político e altas consecutivas nos dados de inflação.

O mês de outubro foi marcado por forte resposta do mercado nacional à perspectiva de mudanças no teto de gastos para possibilitar a expansão do gastos público previstos para 2022, levando à desvalorização da moeda local e alta no risco Brasil. Considerando esse cenário, o Copom alterou o plano de voo e elevou a taxa Selic em 150 bps para 7,75%. Esse aumento na taxa básica de juros impacta de forma direta o segmento de renda variável aumentando o custo de oportunidade exigido pelos investidores para esse tipo de risco.

No cenário inflacionário, o IPCA-15 do mês de novembro fechou ligeiramente acima das expectativas do mercado, mostrando que a dinâmica dos preços está sob pressão. Em doze meses, a inflação acumulada está em 10,3%. Em contra partida, observamos no mês um saldo positivo na criação de empregos oficiais o que sinaliza uma recuperação no mercado de trabalho.

### FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

Encerramos o mês de out/21 com 92,87% do patrimônio líquido do Fundo alocado em CRI, os demais recursos do fundo se encontram alocados em fundos de liquidez. Durante o mês de outubro tivemos a quitação do CRI Grand Garden, e o início dos repasses do CRI EcoVillagio que contribuíram para o aumento do caixa do fundo no período. Importante ressaltar que o atual caixa disponível do fundo, encontra-se *committed* com integralizações dos CRIs ACQUA RESIDENCE e VILLA RESIDENCE que serão realizadas no mês de dezembro, totalizando um financeiro de R\$ 6,0MM.

O Fundo apresentou em outubro, um lucro financeiro de R\$ 978.471mil, equivalente a R\$1,22 por cota, além disso, encerramos o mês com uma reserva de caixa de (R\$ 0,97/cota) para fazer frente a futuras distribuições e despesas do fundo, incluindo a taxa de performance. Vale lembrar que por regulamentação, os fundos imobiliários são obrigados a distribuir dentro do semestre pelo menos 95% do lucro líquido acumulado.

No dia 10 de outubro o fundo divulgou sua distribuição de dividendos, um valor de R\$ 1,50/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de outubro. Essa distribuição equivale a um *dividend yield anualizado de 21,11%*. Desde o início, o fundo distribuiu R\$ 5,58/cota equivalente a um *dividend yield anualizado de 11,72%*. A gestão está acompanhando a negociação das cotas no mercado secundário, e apesar do recente aumento na liquidez diária ainda não entende o racional para deságio na cota 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 [ibcr@brei.com.br](mailto: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: 29/10/2021

## PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

### Resultados do Mês

Lucro*	978.471
Lucro* / cota	1,22
Dividendos	1.204.382
Dividendos / Cota	1,50
Dividend Yield	1,53%
Dividend Yield a.a.	21,11%

### Avaliação

Valor de Mercado	79.168.011
Valor de Mercado / Cota	98,60
Valor Patrimonial	78.897.156
Valor Patrimonial / Cota	98,26
(Des)ágio (VM / VP)	0,34%

### Mercado Secundário

Volume Negociado	1.735.156
Média Diária Negociada	96.398
Liquidez	2,19%
Cotistas	363

\*adição de resultados operacionais não caixa

## PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês um lucro/resultado ajustado\* de R\$ 978.471, já descontadas as despesas recorrentes, e encerrou o mês com R\$ 0,97 de reserva para futuras distribuições e despesas do fundo.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,50/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 21,11%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 5,58/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 11,72%.
- > O fundo encerrou o mês de Out/21 com 92,87% de seu patrimônio líquido alocados em ativos alvo, e o restante encontrasse investido em instrumentos de liquidez.
- > No mês tivemos a quitação do CRI Grand Garden, e início dos repasses do CRI Ecovillagio o que impactou no aumento do caixa.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield <sup>1</sup>
<b>Acum 12 meses</b>	<b>5,58</b>	
<b>2021</b>	<b>5,58</b>	<b>11,72%</b>
<b>Mar/22</b>	-	-
<b>Fev/22</b>	-	-
<b>Jan/22</b>	-	-
<b>Dez/21</b>	-	-
<b>Nov/21</b>	-	-
<b>Out/21</b>	1,50	21,11%
<b>Set/21</b>	1,00	13,02%
<b>Ago/21</b>	1,00	12,34%
<b>Jul/21</b>	0,92	12,02%
<b>Jun/21</b>	1,16	15,33%
<b>Mai/21</b>	-	-
<b>Abr/21</b>	-	-

(1) Dividend Yield Anualizado

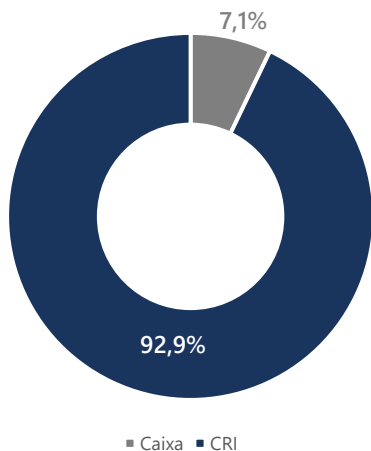
## RENTABILIDADE

	out/21	set/21	2021	U12M <sup>2</sup>	Início
<b>Cota Fechamento – Início do Período</b>	107,97	107,50	100,00	100,00	100,00
<b>Cota Fechamento – Fim do Período</b>	98,60	107,97	98,60	98,60	98,60
<b>Varição – Cota Fechamento</b>	(8,68%)	0,44%	(1,40%)	(1,40%)	(1,40%)
<b>Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)</b>	(7,29%)	1,37%	4,18%	4,18%	4,18%
<b>Cota Patrimonial – Início do Período</b>	97,94	97,58	97,00	97,00	97,00
<b>Cota Patrimonial – Fim do Período</b>	98,26	97,94	97,93	97,93	97,93
<b>Varição – Cota Patrimonial</b>	0,33%	0,37%	0,96%	0,96%	0,96%
<b>Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)</b>	1,86%	1,40%	6,71%	6,71%	6,71%
<b>Dividendos / Cota</b>	1,5000	1,0000	5,5800	5,5800	5,5800
<b>Dividend Yield</b>	1,53%	1,02%	5,70%	5,70%	5,70%
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	21,11%	13,02%	11,72%	11,72%	11,72%
<b>Dividend Yield (%CDI)</b>	313%	233%	249%	249%	249%
<b>IFIX</b>	(1,47%)	(1,24%)	(6,48%)	(6,48%)	(6,48%)
<b>Ibovespa</b>	(6,74%)	(6,57%)	(12,95%)	(12,95%)	(12,95%)
<b>CDI</b>	0,49%	0,44%	2,29%	2,29%	2,29%

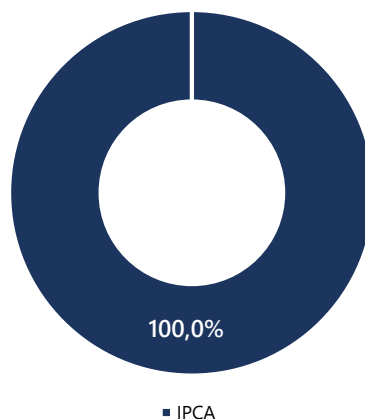
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

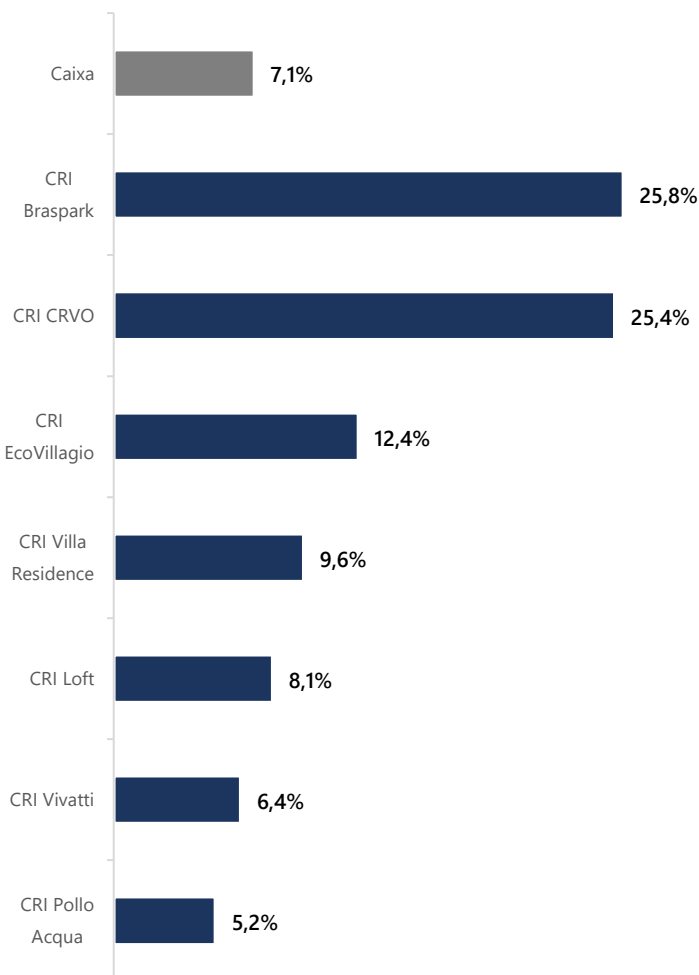
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



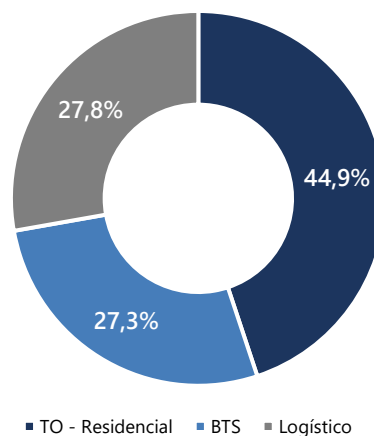
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



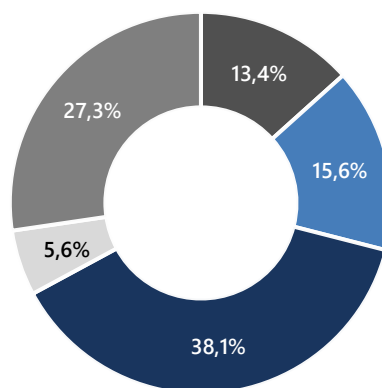
PORTFÓLIO



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



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

## 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 <sup>2</sup>	20.353.488,34	25,80%	IPCA	7,50%
CRI CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BBB-	20.016.744,02	25,37%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	9.784.985,23	12,40%	IPCA	11,65%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.593.677,36	9,62%	IPCA	10,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.360.964,82	8,06%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	5.087.522,20	6,45%	IPCA	11,00%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	4.073.760,00	5,18%	IPCA	11,00%
<b>Total de CRIs</b>					<b>73.271.141,98</b>	<b>92,87%</b>		
Caixa Bruto					7.698.533,62			
Rendimentos e Provisões					(2.072.519,33)			
Caixa Líquido					5.626.014,29			
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>78.897.156,27</b>			

<sup>1</sup>TO – Operação de Término de Obra    <sup>na</sup> - Ativo com rating em processo emissão

## DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

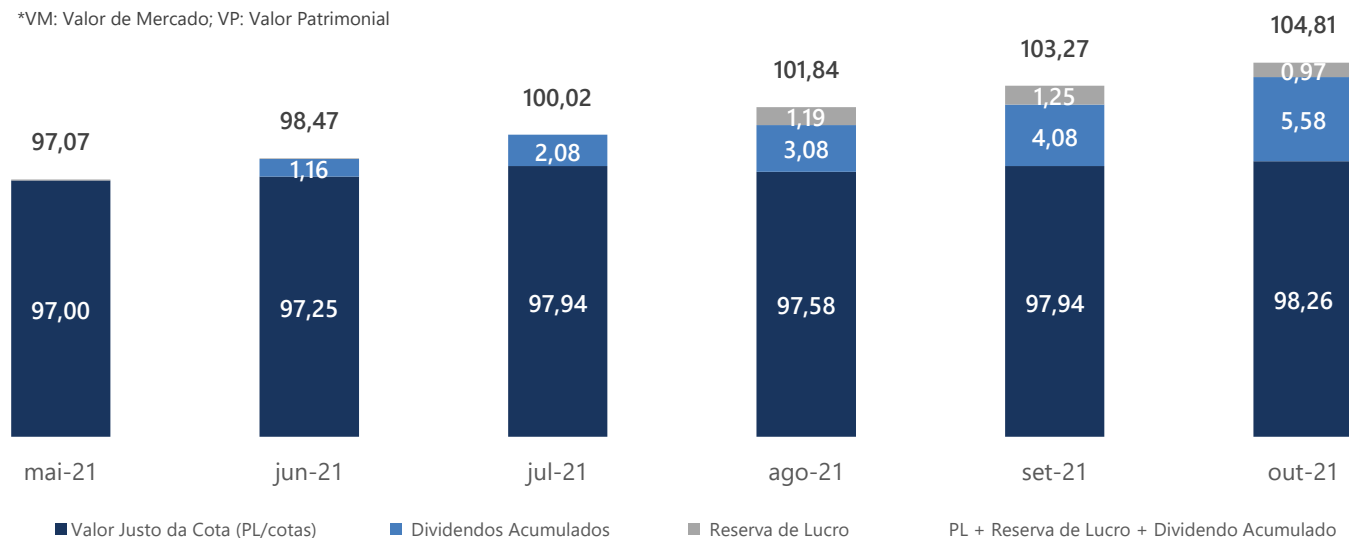
Resultado do IBCR11	Início	U12M <sup>1</sup>	2021	set/21	out/21
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	5.338.822	4.023.598	5.338.822	919.659	1.047.894
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=) <b>Resultado de ativos financeiros de base imobiliária</b>	5.338.822	4.023.598	5.338.822	919.659	1.047.894
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	310.683	331.610	310.683	15.018	23.637
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(528.542)	(440.982)	(528.542)	(85.728)	(87.559)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	66.564	27.500	66.564	1.833	(5.500)
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	5.187.526	3.941.726	5.187.526	850.783	978.472
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota</b>	7,78	5,07	7,78	1,06	1,22
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	<b>79,88%</b>	<b>79,88%</b>	<b>79,88%</b>	<b>94,37%</b>	<b>123,09%</b>

## EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

Neste mês de outubro, a variação patrimonial foi de 0,33% positiva, elevando nossa cota patrimonial de R\$ 97,94 para R\$ 98,26. A valorização patrimonial ocorreu principalmente devido a incorporação de correção monetária de alguns ativos do fundo. O fundo encerrou o mês de outubro com um ágio de 0,34% na relação de (VM/VP). Desde o início do fundo em maio até o mês atual tivemos uma evolução no valor da cota patrimonial de R\$ 97,00 para R\$ 98,26, equivalente a uma **valorização de 1,31%**. Entendemos que o preço de tela está aquém do valor intrínseco do fundo, e que ainda é causado pela alta concentração do passivo.

No dia 10 de outubro, o fundo realizou sua distribuição de dividendos no valor de R\$1,50 por cota, acumulando no semestre uma distribuição de R\$ 5,58 Mesmo com uma distribuição considerável. Após a distribuição do mês ainda contamos uma reserva de lucros de R\$0,97 por cota para fazer frente a despesas do fundo e distribuição.

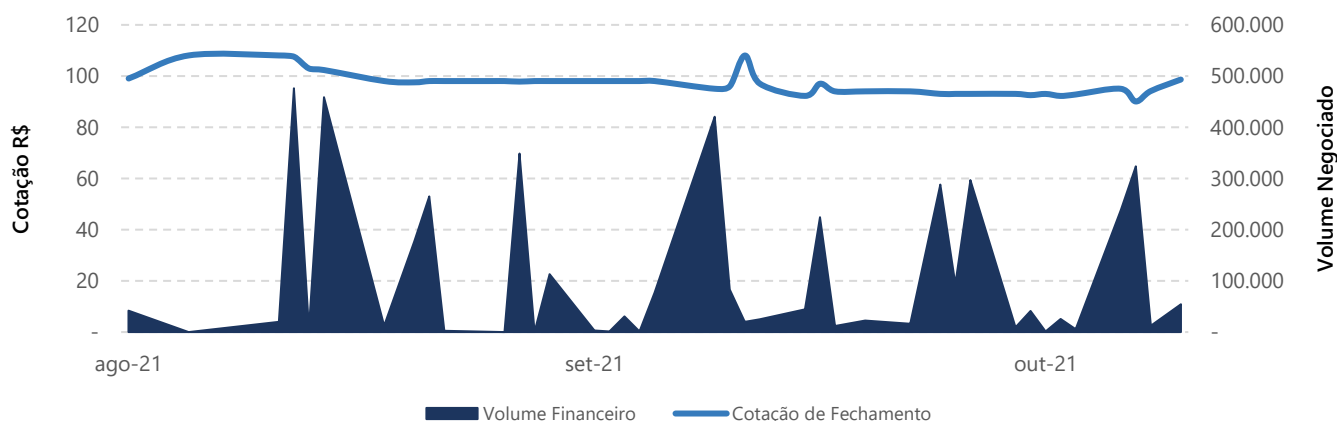
\*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



## MERCADO SECUNDÁRIO

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

	Out/21	2021	Início
Cotas Negociadas	18.876	44.724	44.724
Volume Total negociado	1.735.156	4.296.493	4.296.493
Volume Diário Médio	96.398	104.793	104.793



## DETALHAMENTO DOS ATIVOS



### 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	



### CRI BRASPARK

Rating	na <sup>2</sup>	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 CRVO

Rating	n.a <sup>2</sup>	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	



### 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 com 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 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	

na<sup>2</sup> - Ativo com rating em processo emissão

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



## 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:**  
802.921

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento  
FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal  
Outubro-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

[ibcr@brei.com.br](mailto:ibcr@brei.com.br)

[www.integralbrei.com.br](http://www.integralbrei.com.br)