



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

Relatório Mensal

Novembro de 2021

## PALAVRA DO GESTOR

Em novembro, por conta do cenário de incertezas econômicas no Brasil e no mundo, o sentimento de aversão a risco permaneceu e resultou em mais realizações nos mercados de FII's e ações. O IFIX fechou o mês de novembro com queda de 3,64% frente a perda de 1,47% no mês de outubro. Foi o pior mês desde março de 2020, início da pandemia do coronavírus. O Ibovespa, por sua vez, encerrou o mês com uma variação percentual de -1,53%. Entendemos que o principal *driver* desse movimento continua sendo a abertura da curva de juros causada pela inflação alta, situação fiscal, cenário político, e incertezas causadas pela nova variante Ômicron.

No dia 8 de Dezembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) confirmou a expectativa do mercado e elevou a taxa Selic em 150 bps para 9,25%. O comitê também informou que haverá um novo ajuste de mesma magnitude, o que elevaria a taxa básica de juros para 10,75% ao ano, na reunião que será realizada em fevereiro de 2022. 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 do mês de novembro teve alta de 0,95%, maior para o mês de novembro desde 2015, mas abaixo do esperado, demonstrando leves sinais de desaceleração. No ano, o indicador acumula uma alta de 9,26% e, nos últimos doze meses, 10,74%. Vale ressaltar que, em um cenário de alta moderada de inflação, os CRIs indexados índices de preços como os do IBCR11, são boas alternativas para proteção inflacionária.

## FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de nov/21 com 77,5% do patrimônio líquido investidos em CRIs, os demais recursos se encontram alocados em fundos de liquidez. No último dia de novembro a gestão realizou a venda de R\$ 12,0MM do CRI Braspark, o que impactou momentaneamente nosso financeiro em caixa. Cabe ressaltar que a venda desta operação teve como objetivo melhorar a concentração dos ativos do fundo, e elevar o *spread* médio ponderado da carteira. Os recursos em caixa encontrassem parcialmente comprometido com integralizações que serão realizadas ainda no mês de dezembro.

O Fundo apresentou em novembro, um lucro financeiro de R\$ 984,4 mil, equivalente a R\$1,23 por cota. Além disso, encerramos o mês com uma reserva de caixa de R\$ 0,69/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 auferido.

No dia 10 de novembro 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 21,03%. Desde o início, o fundo distribuiu R\$ 7,08/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,46%. No mês de novembro a liquidez média diária do fundo foi de aproximadamente R\$248mil/dia, volume quase 2,6x maior que no mês anterior.

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](mailto: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: 30/11/2021

## PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

## Resultados do Mês

Lucro*	984.473
Lucro* / cota	1,23
Dividendos	1.204.382
Dividendos / Cota	1,50
Dividend Yield	1,53%
Dividend Yield a.a.	21,03%

## Avaliação

Valor de Mercado	77.867.279
Valor de Mercado / Cota	96,98
Valor Patrimonial	80.175.362
Valor Patrimonial / Cota	99,85
(Des)ágio (VM / VP)	-2,88%

## Mercado Secundário

Volume Negociado	4.714.216
Média Diária Negociada	248.117
Liquidez	6,05%
Cotistas	496

\*adição de resultados operacionais não caixa

## PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês um lucro/resultado ajustado\* de R\$ 984.473, já descontadas as despesas recorrentes, e encerrou o mês com R\$ 0,69 de reserva de lucros para futuras distribuições e despesas do fundo.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,50/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 21,03%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 7,08/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 12,46%.
- > No último dia do mês realizamos a sindicalização 12,00MM do CRI Braspark.
- > Para o mês de Dez/21 o fundo possui um financeiro de R\$14,50MM já compromissado com novas integralizações.
- > Aumento de quase 2,6x na média diária de negociações, quando comparamos Nov/21 com Out/21.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield <sup>1</sup>
<b>Acum 12 meses</b>	<b>7,08</b>	
<b>2021</b>	<b>7,08</b>	<b>12,46%</b>
<b>Mar/22</b>	-	-
<b>Fev/22</b>	-	-
<b>Jan/22</b>	-	-
<b>Dez/21</b>	-	-
<b>Nov/21</b>	1,50	19,94%
<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

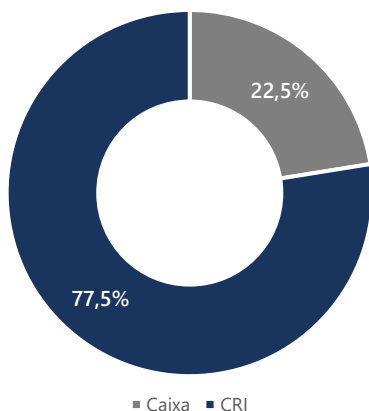
## RENTABILIDADE

	nov/21	out/21	2021	U12M	Início
<b>Cota Fechamento – Início do Período</b>	98,60	107,97	100,00	100,00	100,00
<b>Cota Fechamento – Fim do Período</b>	96,98	98,60	96,98	96,98	96,98
<b>Varição – Cota Fechamento</b>	(1,64%)	(8,68%)	(3,02%)	(3,02%)	(3,02%)
<b>Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)</b>	(0,12%)	(7,29%)	4,06%	4,06%	4,06%
<b>Cota Patrimonial – Início do Período</b>	98,26	97,94	97,00	97,00	97,00
<b>Cota Patrimonial – Fim do Período</b>	99,85	98,26	99,85	99,85	99,85
<b>Varição – Cota Patrimonial</b>	1,62%	0,33%	2,94%	2,94%	2,94%
<b>Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)</b>	3,15%	1,86%	10,24%	10,24%	10,24%
<b>Dividendos / Cota</b>	1,50	1,50	7,08	7,08	7,08
<b>Dividend Yield<sup>2</sup></b>	1,53%	1,53%	7,09%	7,09%	7,09%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	19,94%	21,11%	12,46%	12,46%	12,46%
<b>Dividend Yield (%CDI)</b>	260%	319%	245%	245%	245%
<b>IFIX</b>	(3,64%)	(1,47%)	(9,88%)	(9,88%)	(9,88%)
<b>Ibovespa</b>	(1,53%)	(6,74%)	(14,28%)	(14,28%)	(14,28%)
<b>CDI</b>	0,59%	0,48%	2,89%	2,89%	2,89%

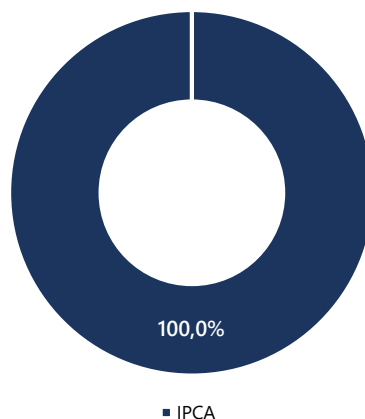
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

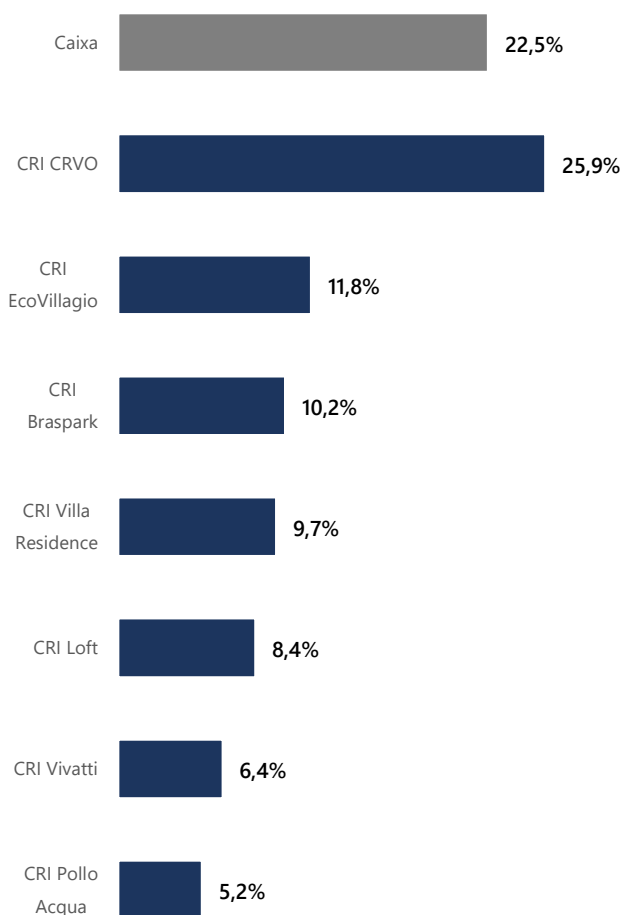
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



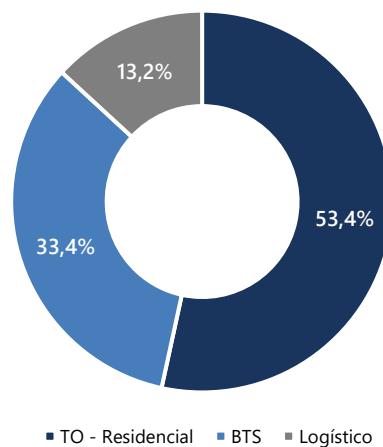
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



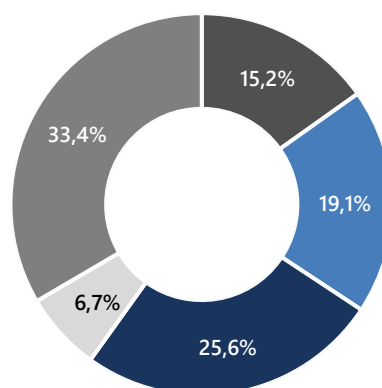
PORTFÓLIO



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 CRVO	21F0185834	Virgo Sec	BTS	BB-	20.782.629,23	25,92%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	9.433.533,34	11,77%	IPCA	11,65%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na <sup>2</sup>	8.177.306,51	10,20%	IPCA	7,50%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.740.885,11	9,65%	IPCA	10,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.729.309,52	8,39%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	5.150.638,09	6,42%	IPCA	11,00%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	4.148.804,20	5,17%	IPCA	11,00%
<b>Total de CRIs</b>					<b>62.163.106,00</b>	<b>77,53%</b>		
Caixa Bruto					19.862.393,98			
Rendimentos e Provisões					(1.850.137,74)			
Caixa Líquido					18.012.256,24			
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>80.175.362,24</b>			

TO – Operação de Término de Obra    na<sup>2</sup> - Ativo com rating em processo emissão

## DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

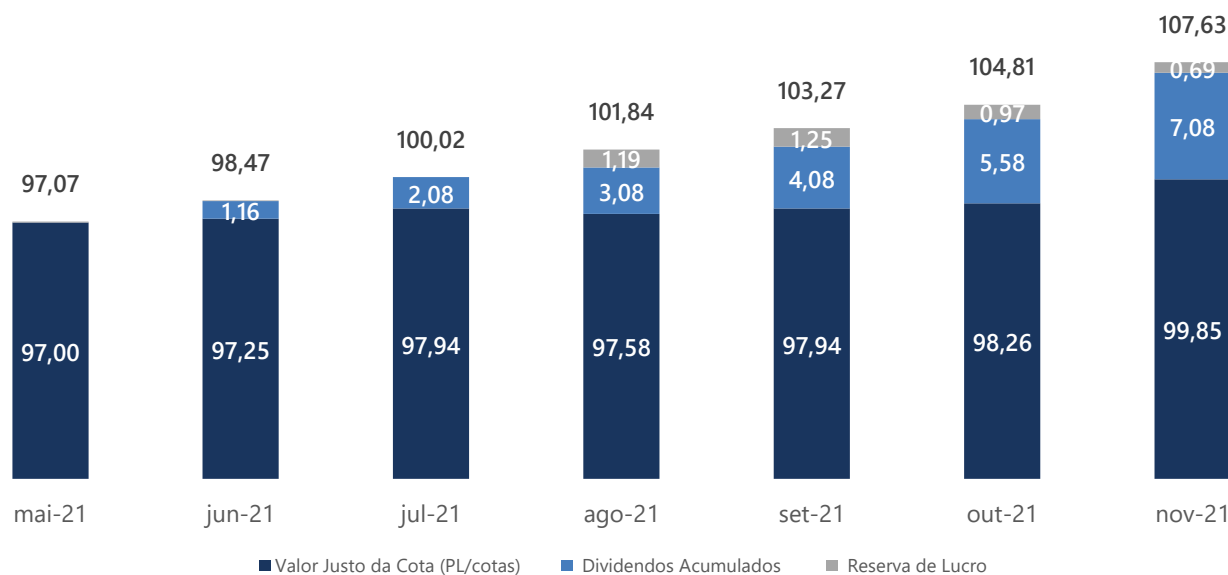
Resultado do IBCR11	Início	U12M <sup>1</sup>	2021	out/21	nov/21
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	6.058.272	6.058.272	6.058.272	1.047.894	986.779
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=) <b>Resultado de ativos financeiros de base imobiliária</b>	6.058.272	6.058.272	6.058.272	1.047.894	986.779
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	300.711	390.042	300.711	23.637	34.795
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(614.703)	(614.703)	(614.703)	(87.559)	(86.161)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	160.390	71.059	160.390	(5.500)	49.059
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	5.904.670	5.904.670	5.904.670	978.472	984.473
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota</b>	7,35	7,35	7,35	1,22	1,23
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	<b>90,58%</b>	<b>90,58%</b>	<b>90,58%</b>	<b>123,09%</b>	<b>122,34%</b>

## EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de novembro a variação patrimonial do fundo foi de 1,59% positiva, elevando a cota patrimonial de R\$ 98,26 para R\$ 99,85. A valorização na cota ocorreu principalmente devido a um ajuste na marcação dos ativos presentes na carteira do fundo. O fundo encerrou o mês de novembro com um deságio de 2,88% na relação de (VM/VP). Desde o início do fundo até o mês atual, houve uma evolução no valor da cota patrimonial de 2,86%. A gestão entende que o preço de negociação das cotas no mercado secundário ainda está aquém do valor intrínseco do fundo.

No dia 16 de novembro, o Fundo realizou sua distribuição de dividendos no valor de R\$1,50 por cota, acumulando no semestre uma distribuição de R\$ 7,08. Após a distribuição do mês o fundo ainda possuía uma reserva de lucros de R\$0,69/cota.

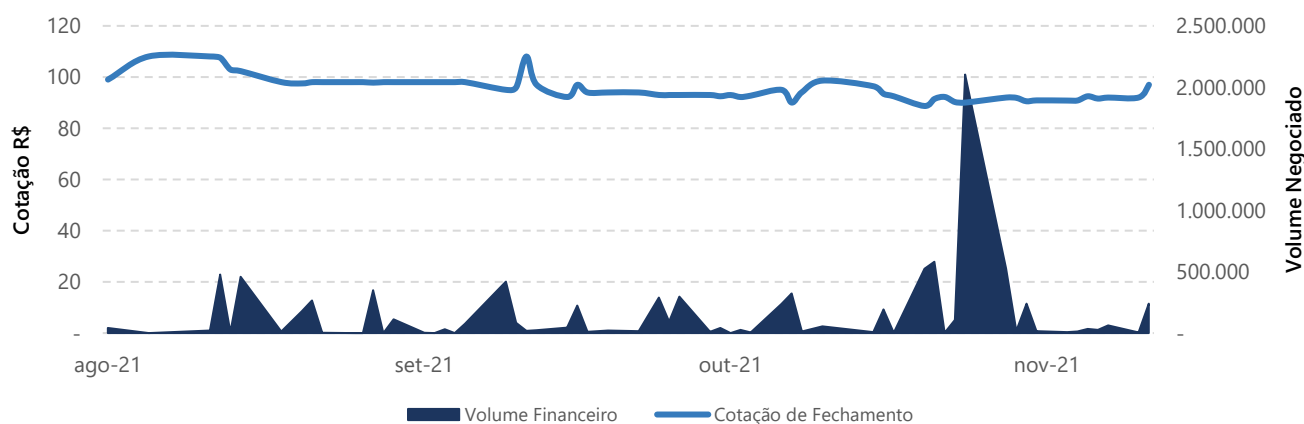
\*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



## MERCADO SECUNDÁRIO

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

	Nov/21	2021	Início
Cotas Negociadas	52.004	96.728	96.728
Volume Total negociado	4.714.216	9.010.709	9.010.709
Volume Diário Médio	248.117	150.178	150.178



## 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 <sup>2</sup>
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	BBB-
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 como garantia a alienação fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.



### CRI VIVATTI

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.

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 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 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	



## 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

Novembro-21

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



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

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

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