



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

Relatório Mensal

Janeiro de 2022

PALAVRA DO GESTOR

Janeiro foi marcado pelo cenário inflacionário internacional e pela expectativa de política monetária contracionista a ser adotada pelos bancos centrais, com foco no FED (banco central americano). Em contramão do mundo, o Brasil assistiu a uma forte entrada de capital estrangeiro e registrou alta de 6,98% no Ibovespa, e uma apreciação no câmbio fechando o mês a R\$ 5,35, uma queda de aproximadamente 4,00%. Por outro lado, o desempenho do IFIX foi ligeiramente negativo, encerrando o mês com queda de 0,99%, após forte aceleração no mês de dezembro de 2021.

No início de fevereiro, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa Selic em 150 bps para 10,75% ao ano, decisão já esperada pelo mercado. A taxa básica de juros atingiu novamente o patamar de dois dígitos pela primeira vez desde julho de 2017, quando também estava em 10,25% ao ano. Esse foi o oitavo reajuste consecutivo na taxa Selic. Ainda esperamos novas elevações nesse ano, chegando em um teto estimado em aproximadamente 12% a.a..

A inflação iniciou 2022 com taxa de 0,54% em janeiro, apesar da desaceleração a taxa foi o maior resultado para o mês de janeiro desde 2016, quando foi registrado 1,27%. Pelo indicador acumulado em 12 meses, o IPCA ficou em 10,38% em janeiro com resultado acima do centro da meta inflacionária estabelecida pelo Banco Central. O núcleo de maior impacto no mês foi a classe de alimentos, registrando alta de 1,11%. Já o IGP-M apresentou alta de 1,82%.

O patamar alto de inflação continua beneficiando o setor dos Fundos de CRIs, que já apresenta um *yield* anualizado de 14,59%, vs 11,79% do IFIX, lembrando que o segmento de FIs de CRI representavam aproximadamente 20% do IFIX no início de 2020 e, agora, representam mais de 40%, superando o setor de lajes corporativas, antes líder.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de jan/22 com 91,9% do patrimônio líquido investido em CRI, e os demais recursos encontram-se alocados em instrumentos de liquidez. No mês, o fundo realizou a venda de dois ativos, precificados na curva; (i) R\$ 3,00 milhões do CRI Villa Residence e (ii) R\$ 500 mil do CRI Acqua Residence, esses movimentos foram realizados com o objetivo de enquadramento do fundo. O caixa atual do fundo está parcialmente comprometido com uma nova operação prevista para fev/22.

O Fundo apresentou em janeiro uma receita com ativos financeiros de R\$ 1,48 milhão, equivalente a R\$1,84/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 1,42 milhões, equivalente a R\$1,77 por cota. No dia 9 de fevereiro o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,50/cota referente aos rendimentos auferidos no mês de janeiro. Essa distribuição equivale a um *dividend yield* anualizado de 20,07%. Desde de seu início, o fundo já distribuiu R\$ 10,08/cota, esse valor equivale a um *dividend yield* anualizado de 16,56%.

No mês de janeiro observamos um aumento expressivo no número de negociações e na liquidez média diária do fundo, R\$ 427mil/dia equivalente 2,43x o volume registrado no mês anterior. Estamos observando um aumento gradual no número de investidores do fundo, mostrando a confiança dos investidores na gestão e a maior visibilidade do Fundo no mercado.

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.

Cadastre-se em nosso mailing [clikando aqui](#)

Acesse nosso podcast no Spotify® [clikando aqui](#).

Acesse nosso podcast no Apple Podcasts® [clikando aqui](#).

Data base: 31/01/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	1.418.817
Lucro* / cota	1,77
Dividendos	1.204.382
Dividendos / Cota	1,50
Dividend Yield	1,54%
Dividend Yield a.a.	20,07%

Avaliação

Valor de Mercado	77.642.461
Valor de Mercado / Cota	96,70
Valor Patrimonial	78.400.846
Valor Patrimonial / Cota	97,64
(Des)ágio (VM / VP)	(0,97%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	8.965.880
Média Diária Negociada	426.947
Liquidez	11,55%
Cotistas	957

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Janeiro um lucro/resultado ajustado de R\$ 1,48 milhão, já descontadas as despesas recorrentes.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,50/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 20,07%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 10,08/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 16,56%.
- > Em janeiro, o fundo realizou as seguintes sindicalizações: (i) R\$ 3,00 milhões do CRI Villa Residence, e (ii) R\$ 500 mil do CRI Acqua Residence. Ambos vendidos precificados na curva.
- > Após as sindicalizações realizadas no mês, o fundo encerrou com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,38%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	10,08	16,56%
2022	1,50	20,07%
Mar/22	-	-
Fev/22	-	-
Jan/22	1,50	20,07%
Dez/21	1,50	17,75%
Nov/21	1,50	19,94%
Out/21	1,50	21,11%
Set/21	1,00	13,02%
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

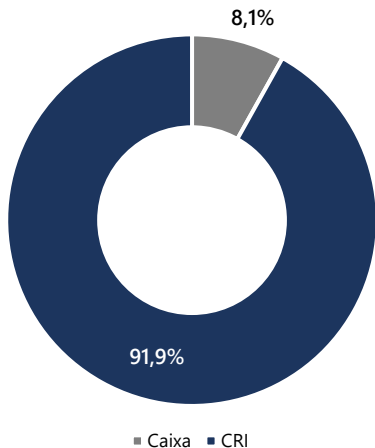
RENTABILIDADE

	jan/22	dez/21	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	96,98	96,98	96,98	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	96,70	96,98	96,70	96,70	96,70
Varição – Cota Fechamento	(0,29%)	0,00%	(0,29%)	(3,30%)	(3,30%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,26%	1,55%	1,26%	6,78%	6,78%
Cota Patrimonial – Início do Período	98,95	99,85	98,95	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	97,64	98,95	97,64	97,64	97,64
Varição – Cota Patrimonial	(1,32%)	(0,91%)	(1,32%)	0,66%	0,66%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,20%	0,59%	0,20%	11,06%	11,06%
Dividendos / Cota	1,50	1,50	1,50	10,08	10,08
Dividend Yield	1,54%	1,50%	1,54%	10,32%	10,32%
Dividend Yield Anualizado	20,07%	17,75%	20,07%	225,09%	225,09%
Dividend Yield (%CDI)	210%	197%	210%	233%	233%
IFIX	(0,99%)	8,78%	(0,99%)	(2,94%)	(2,94%)
Ibovespa	6,98%	2,85%	6,98%	(5,68%)	(5,68%)
CDI	0,73%	0,76%	0,73%	4,44%	4,44%

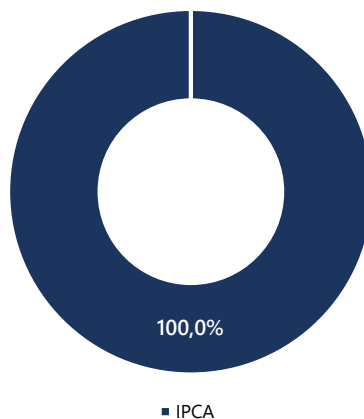
(2) Considerando o valor da cota da patrimonial do mês anterior ao de referência

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

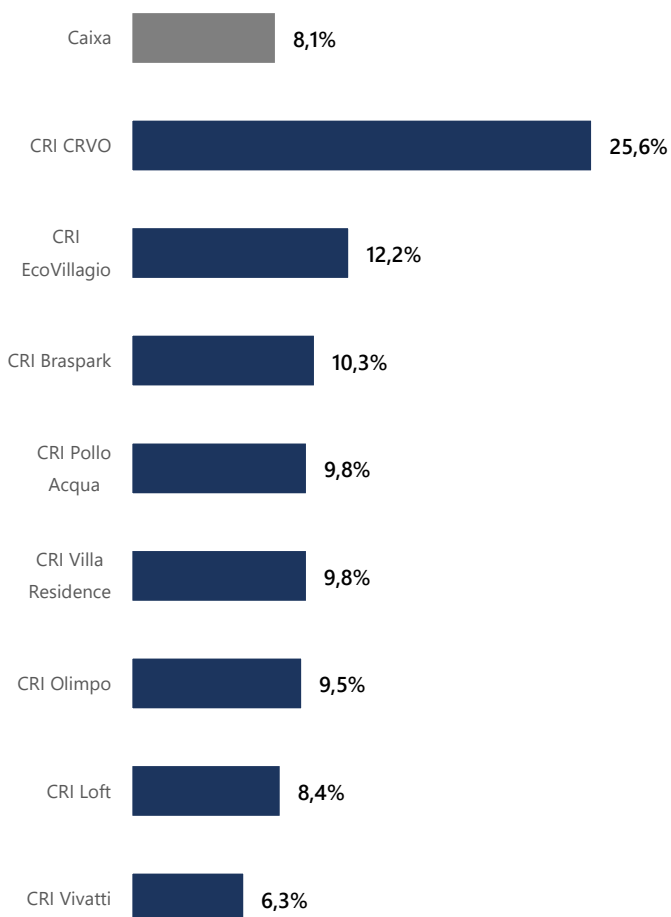
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



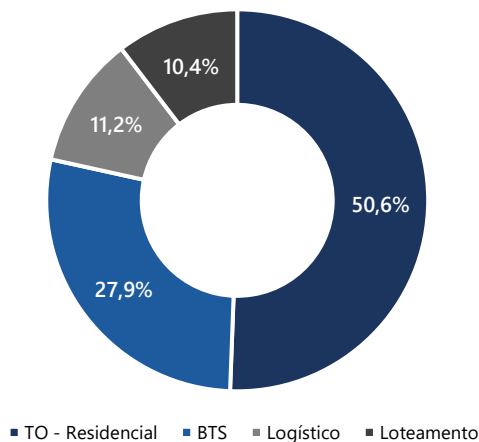
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



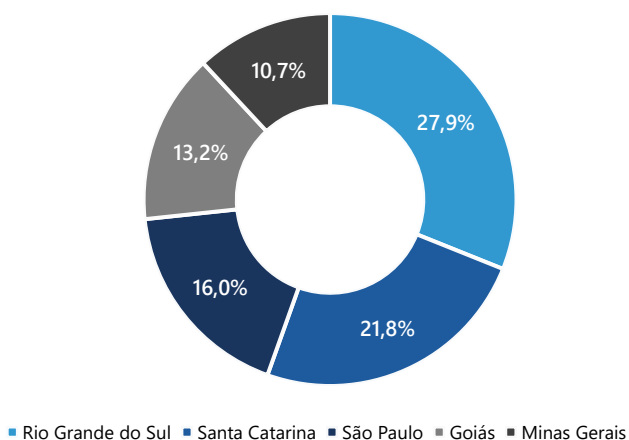
PORTFÓLIO



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



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	BBB-	20.065.000,39	25,59%	IPCA	7,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	9.528.881,82	12,15%	IPCA	11,65%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na ²	8.046.062,10	10,26%	IPCA	7,50%
CRI Pollo Acqua	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	7.697.081,96	9,82%	IPCA	11,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.691.833,41	9,81%	IPCA	10,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	7.480.790,97	9,54%	IPCA	11,00%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.561.429,94	8,37%	IPCA	10,00%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	4.975.231,24	6,35%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					72.046.311,83	91,89%		
Caixa Bruto					7.873.686,06			
Rendimentos e Provisões					(1.519.151,82)			
Caixa Líquido					6.354.534,24			
Patrimônio Líquido					78.400.846,07	Taxa Média da Carteira³		9,38%

 TO – Operação de Término de Obra na² - Ativo com rating em processo emissão (3) Taxa Média em IPCA+

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

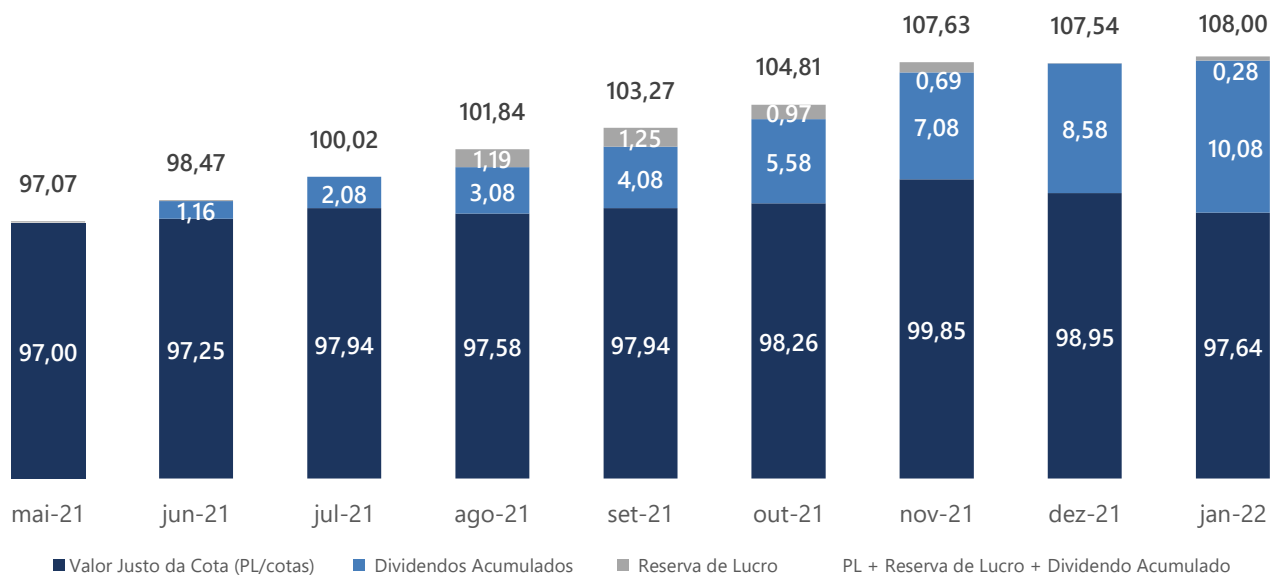
Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2022	dez/21	jan/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	8.624.198	8.624.198	1.479.522	1.031.845	1.479.522
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	8.624.198	8.624.198	1.479.522	1.031.845	1.479.522
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	269.422	269.422	-8.075	81.679	28.685
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.128.597)	(1.128.597)	(85.890)	(428.004)	(85.890)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	213.777	213.777	33.260	-30.207	(3.501)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.978.800	7.978.800	1.418.817	655.313	1.418.817
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	9,94	9,94	1,77	0,82	1,77
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	97,22%	97,22%	84,89%	99,39%	84,45%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de janeiro, o Fundo apresentou variação negativa no valor patrimonial, reduzindo a cota patrimonial de R\$ 98,95 para R\$ 97,64. A desvalorização na cota ocorreu devido a marcação dos ativos da carteira do fundo e a sindicalização de alguns papéis. O fundo encerrou o mês de janeiro com um deságio de 0,97% na relação de (VM/VP). Desde o início do fundo até o mês atual, houve uma evolução no valor da cota patrimonial de 0,66%.

No dia 16 de janeiro, o Fundo realizou sua distribuição de dividendos no valor de R\$1,50 por cota, acumulando desde seu início uma distribuição total de R\$ 10,08. Encerramos o mês de janeiro com R\$ 0,28 de reserva para fazer frente futuras distribuições e custos do fundo.

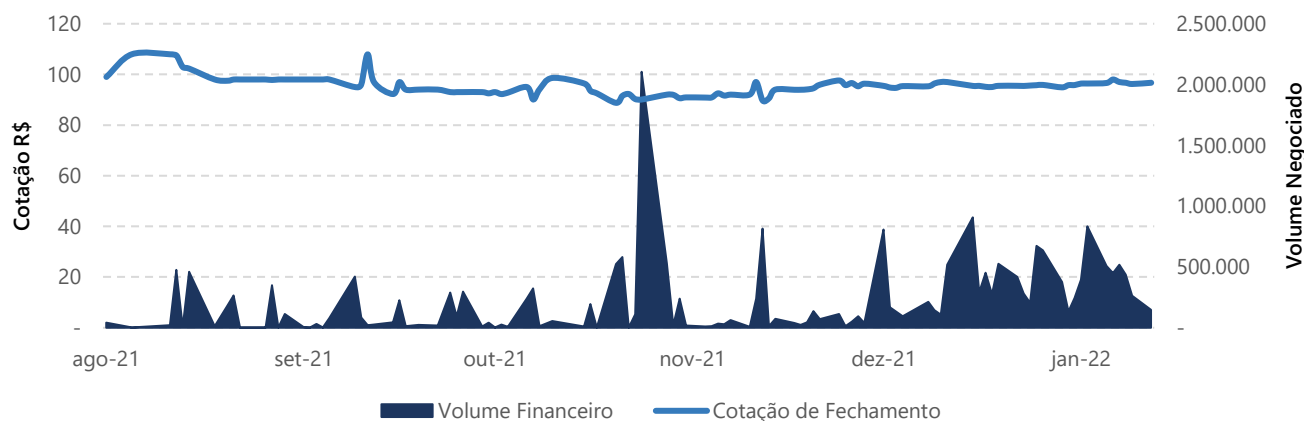
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	jan/22	2022	Início
Cotas Negociadas	93.146	93.146	228.999
Volume Total negociado	8.965.880	8.965.880	21.666.056
Volume Diário Médio	426.947	426.947	212.412



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	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.

na² - 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 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 como 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	



CRI OLIMPO		
Rating	n.a.	Cota sênior com 30% de subordinação, com projetos de loteamento/condomínio de casas no estado de São Paulo, incorporador com 10 anos de experiência. A operação possui como garantia recebíveis adicionais de R\$28,0MM, AF de terrenos (VGV potencial de R\$48MM), AF das cotas das SPE's, cessão fiduciária dos recebíveis dos três projetos, 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:
Público Geral.

Cota Emitidas:
802.921

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Regulamento
FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal
Janeiro-22

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

www.integralbrei.com.br