



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

Relatório Mensal

Abril de 2022

PALAVRA DO GESTOR

O mês de abril fechou com queda generalizada nos mercados globais. Guerra na Ucrânia, Lockdown na China, inflação alta e sinalização mais *Hawkish* do FED foram os principais formadores de preço no mês. O Ibovespa encerrou o mês com um recuo de 10,1%, em linha com S&P500 e Nasdaq, queda de 8,8% e 13,3%, respectivamente.

Os recentes dados de inflação americana e globais vêm ratificando o constante aumento inflacionário. Apesar dos juros correntes dos países desenvolvidos estarem em patamar expansionista, as sinalizações e curva futura de juros indicam uma política contracionista como reação à inflação. Esse movimento mais *Hawkish* nos principais bancos centrais do mundo trouxe bastante volatilidade aos mercados em abril.

A política de Covid zero na China está reduzindo expectativas de crescimento chinesa e global. Poderemos observar novamente um choque de oferta pelas restrições impostas causando um novo aumento de preços, e consequentemente uma diminuição no nível de atividade global.

No Brasil, apesar da forte queda do Ibovespa, tivemos sinais positivos para a economia. Primeiramente uma melhora nas condições das contas públicas com o melhor superávit já registrado no primeiro bimestre do ano, R\$ 105,3 bilhões. A dívida bruta do setor público também apresentou melhora ao encerrar o mês de fevereiro em 79,2% do PIB. Além disso, o aumento da mobilidade, retomada das atividades pós covid e melhora nos salários reais vêm afetando positivamente o varejo que apresentou alta de 1% em março. Estamos visualizando um constante aumento nas projeções de PIB para esse ano, após 5 revisões positivas, o relatório Focus indica um crescimento de 0,7%.

O Brasil continua registrando patamares elevados de inflação, o IPCA de abril fechou com aumento de 1,06% contra 1,62% em março. Apesar de alto, visualiza-se uma possibilidade de arrefecimento devido ao aumento das chuvas e queda do preço da energia, já registrado em abril de 6,27%. O Banco Central brasileiro aumentou a taxa básica de juros para 12,75% no início de maio e sinalizou um possível aumento de mais 0,50 p.p. na reunião do COPOM de junho.

FII de CRI Intregal BREI (IBCR11)

O fundo encerrou o mês de abr/22 com 97,2% do patrimônio líquido investido em CRI, os demais recursos encontram-se alocados em instrumentos de liquidez. O caixa atual do fundo se encontra comprometido com as seguintes compras que foram realizadas no mês de Maio/22: (i) R\$ 1,04MM do CRI Olimpo, com um cupom de IPCA + 11,00% ao ano, (ii) R\$ 0,51MM do CRI Acqua Residence, com um cupom de IPCA + 11,00% ao ano.

O fundo apresentou em abril uma receita com seus ativos de R\$ 1.02 milhões, equivalente a R\$1,26/cota, e um lucro financeiro ajustado de R\$ 987,23 mil equivalente a R\$1,23 por cota. No dia 10 de maio, o fundo divulgou a sua distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,22/cota. Essa distribuição equivale a um **dividend yield anualizado de 17,78%**. Desde de seu início, o fundo já distribuiu R\$ 14,27/cota, esse valor equivale a um **dividend yield anualizado de 17,11%**.

Lembramos que os ativos do IBCR11 são todos indexados a IPCA, e que os recebimentos desse mês ainda refletem o IPCA de fevereiro que foi de 1,01% e 1,62% para março. Além disso, o mês de fevereiro contou com apenas 19 dias úteis, número inferior aos períodos anteriores, resultando em menor correção monetária. A gestão continua trabalhando ativamente na originação e estruturação de novos ativos para alocação.

Vale ressaltar que o resultado do fundo é composto por receitas recorrentes, como correção monetária e coupon dos títulos, e por receitas não recorrentes, como a taxa de estruturação dos papéis que é integralmente revertida ao fundo em benefício dos cotistas, o que possibilitou o fundo pagar dividendos elevados na casa dos R\$ 1,50 por cota. Uma vez que a maior parte dos ativos tem *duration* curta, o fundo deve se beneficiar desse giro de carteira uma vez que com novos recursos e novas estruturas, novas taxas de estruturação são esperadas. Isso não representa garantia de resultado, apenas expectativa da gestão acerca das novas originações e expectativa futura de receita.

Data base: 29/04/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	987.226
Lucro* / cota	1,23
Dividendos	963.505
Dividendos / Cota	1,22
Dividend Yield	1,24%
Dividend Yield a.a.	17,78%

Avaliação

Valor de Mercado	77.730.782
Valor de Mercado / Cota	96,81
Valor Patrimonial	78.895.737
Valor Patrimonial / Cota	98,26
(Des)ágio (VM / VP)	(1,48%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	11.383.868
Média Diária Negociada	599.151
Liquidez	14,65%
Cotistas	3.109

PALAVRA DO GESTOR

No mês de abril o fundo apresentou uma evolução no volume médio diário negociado encerrando o mês com uma média R\$ 599,15/dia. Além disso, tivemos um aumento de aproximadamente 22,02% no número de cotistas.

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: 29/04/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	987.226
Lucro* / cota	1,23
Dividendos	963.505
Dividendos / Cota	1,22
Dividend Yield	1,24%
Dividend Yield a.a.	17,78%

Avaliação

Valor de Mercado	77.730.782
Valor de Mercado / Cota	96,81
Valor Patrimonial	78.895.737
Valor Patrimonial / Cota	98,26
(Des)ágio (VM / VP)	(1,48%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	11.383.868
Média Diária Negociada	599.151
Liquidez	14,65%
Cotistas	3.109

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O fundo apresentou no mês de abril um lucro líquido/resultado líquido ajustado de R\$ 987.226 mil, já descontadas as despesas recorrentes.
- > Distribuímos no mês R\$ 1,22/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 17,78%. Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 14,27/cota, o que representa um *dividend yield* acumulado de 17,11% anualizado.
- > O fundo apresentou em abril/22 uma média diária de negociação de R\$ 599.151, equivalente a liquidez de 14,65%.
- > O fundo encerrou o mês com uma taxa média ponderada da carteira de IPCA + 9,44%.

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	14,27	17,11%
2022	5,69	18,95%
abr/22	1,22	17,78%
mar/22	1,47	18,59%
fev/22	1,50	22,61%
jan/22	1,50	20,07%
dez/21	1,50	17,75%
nov/21	1,50	21,03%
out/21	1,50	21,11%
set/21	1,00	13,02%
ago/21	1,00	12,34%
jul/21	0,92	11,96%
jun/21	1,16	15,33%
mai/21	-	-

(1) Dividend Yield Anualizado

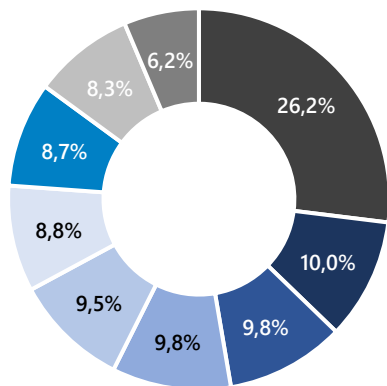
RENTABILIDADE

	abr/22	mar/22	2022	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	96,34	96,70	96,98	100,00	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	96,81	96,34	96,81	96,81	96,81
Varição – Cota Fechamento	0,49%	(0,37%)	(0,18%)	(3,19%)	(3,19%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,73%	1,14%	5,67%	11,06%	11,06%
Cota Patrimonial – Início do Período	97,80	96,86	98,95	97,00	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	98,26	97,80	98,26	98,26	98,26
Varição – Cota Patrimonial	0,48%	0,96%	(0,69%)	1,30%	1,30%
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,70%	2,48%	5,03%	15,99%	15,99%
Dividendos / Cota	1,22	1,47	5,67	14,25	14,25
Dividend Yield	1,24%	1,50%	5,93%	14,16%	14,16%
Dividend Yield Anualizado	17,78%	18,59%	18,88%	17,22%	17,22%
Dividend Yield (%CDI)	146%	162%	181%	200%	200%
IFIX	1,19%	1,42%	0,29%	(1,68%)	(1,68%)
Ibovespa	(10,10%)	6,06%	2,91%	(9,27%)	(9,27%)
CDI	0,83%	0,92%	3,28%	7,08%	7,08%

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

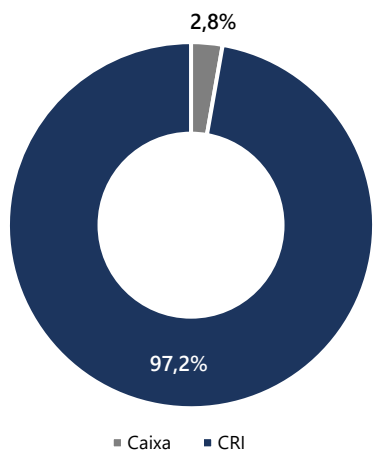
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO



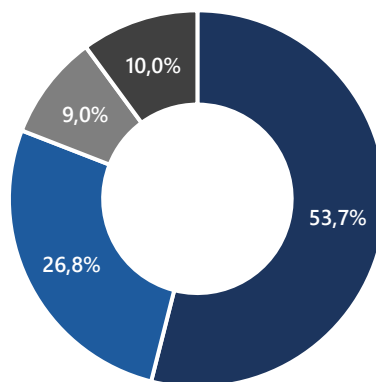
- CRI CRVO
- CRI Villa Residence
- CRI Olimpo
- CRI Acqua Residence
- CRI EcoVillagio
- CRI Braspark
- CRI Loft
- CRI Áurea Residence
- CRI Vivatti

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



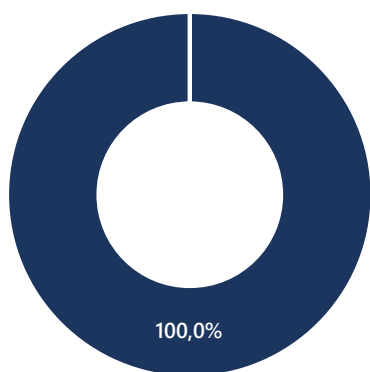
- Caixa
- CRI

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



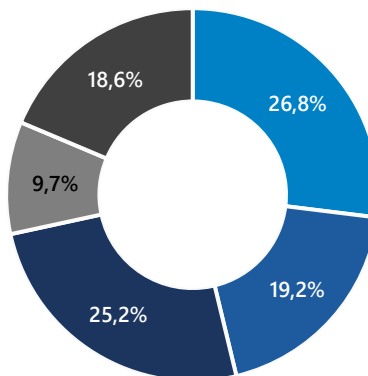
- TO - Residencial
- BTS
- Logístico
- Loteamento

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



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

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-	20.675.247,89	26,21%	IPCA	7,00%
CRI Villa Residence	21G0759091	True Sec	TO - Residencial	na	7.877.564,49	9,98%	IPCA	10,00%
CRI Olimpo	21L0939502	True Sec	Loteamento	na	7.737.179,27	9,81%	IPCA	11,00%
CRI Acqua Residence	21F1006788	True Sec	TO - Residencial	BB+	7.735.047,91	9,80%	IPCA	11,00%
CRI EcoVillagio	18H0250037	Província	TO - Residencial	BBB-	7.469.529,71	9,47%	IPCA	11,65%
CRI Braspark	21H0926710	Virgo Sec	Logístico	na ²	6.911.948,41	8,76%	IPCA	7,50%
CRI Loft	17H0163663	Virgo Sec	TO - Residencial	na	6.841.564,82	8,67%	IPCA	10,00%
CRI Áurea Residence	22C1067377	True Sec	TO - Residencial	na	6.572.953,94	8,33%	IPCA	10,50%
CRI Vivatti	19J0279390	Virgo Sec	TO - Residencial	BBB-	4.887.201,07	6,19%	IPCA	11,00%
Total de CRIs					76.708.237,52	97,23%		
Caixa Bruto					3.460.617,36			
Rendimentos e Provisões					(1.273.118,28)			
Caixa Líquido					2.187.499,08			
Patrimônio Líquido					78.895.736,60		Taxa Média da Carteira	9,44%

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

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

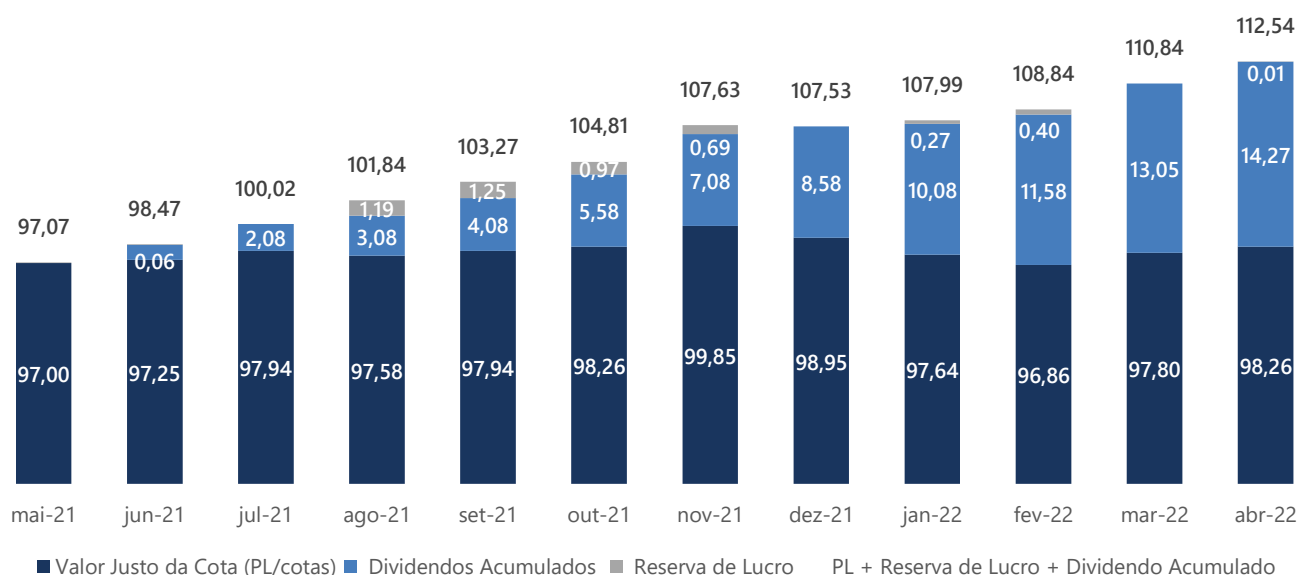
Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2022	mar/22	abr/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	10.081.209	10.081.209	4.727.592	885.785	1.015.575
(+/-) Resultado com negociações - Mercado Secundário	-	-	-	-	-
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	1.791.059	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	11.872.268	11.872.268	4.727.592	885.785	1.015.575
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	669.983	669.983	198.262	56.002	66.610
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(1.399.074)	(1.399.074)	(356.367)	(86.211)	(97.847)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(9.490)	(9.490)	4.216	997	2.887
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	9.342.627	9.342.627	4.573.704	856.572	987.226
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	13,87	13,87	5,70	1,07	1,23
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,86%	99,86%	99,83%	100,00%	99,22%

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – DESDE O INÍCIO

No mês de abril, o fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial, de R\$ 97,80 para R\$ 98,26. A cota do fundo encerrou o mês de abril com um deságio de 1,48% na relação de (VM/VP).

O Fundo distribuiu até abril/22 R\$ 14,27 em dividendos, representando um *dividend yield anualizado* acumulado de 17,11%. Em abril/22, o fundo teve uma variação positiva em sua cota patrimonial devido ao fechamento das taxas de juros da NTN-B.

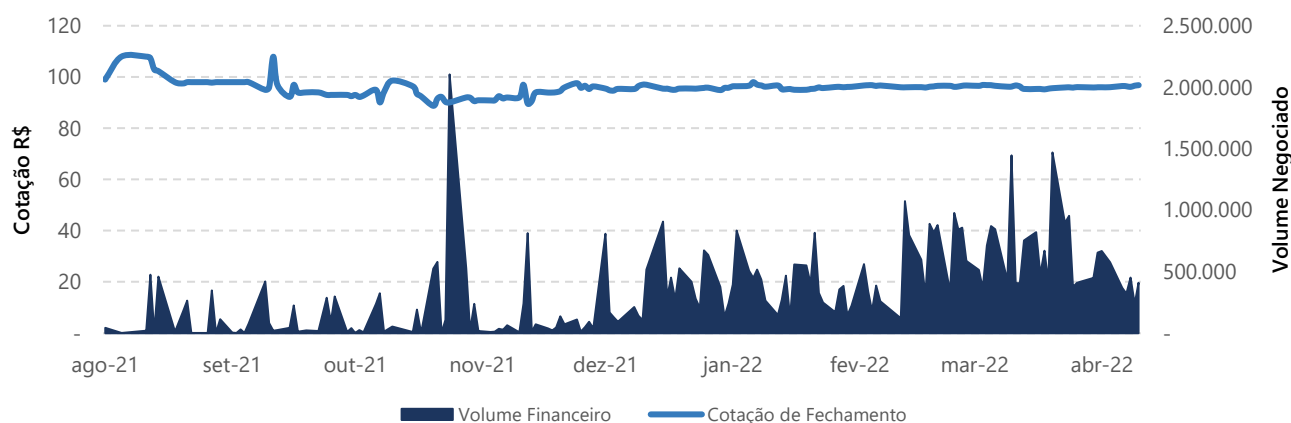
*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



MERCADO SECUNDÁRIO

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

	abr/22	2022	Início
Cotas Negociadas	117.961	327.641	463.494
Volume Total negociado	11.383.868	31.584.002	44.284.178
Volume Diário Médio	599.151	501.333	307.529



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 ÁUREA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,50%
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 terreno 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.

na² - Ativo com rating em processo emissão

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI LOFT

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI OLIMPO

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



CRI VILLA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.



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 fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI IBCR11

CNPJ: 40.011.251/0001-96



CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

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
Abril-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, consequentemente, 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.



integral brei
real estate

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