



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Integral BREI Fundo de Fundos (IBFF11)

Relatório Mensal

Maio de 2022

INTEGRAL BREI FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS IBFF11

CNPJ: 33.721.517/0001-29



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

PALAVRA DO GESTOR

O cenário global de inflação aquecida se manteve neste mês de maio, trazendo dificuldade para os mercados e pressionando cada vez mais uma política contracionista pelos Bancos Centrais. O mês encerrou com uma melhora e recuperação parcial depois das quedas de abril. Ibovespa fechou em alta de 3,22% apesar do aumento do risco fiscal, conforme as eleições se aproximam.

O índice de preços americano CPI, fechou o mês de maio com alta recorde de 1% no período e já acumula 8,6% nos últimos doze meses, sendo os núcleos de serviços, energia e alimentação os mais relevantes, refletindo a retomada da economia pós covid, os fortes estímulos monetários, o impacto da Guerra da Ucrânia e altos preços das commodities. Acima do 0,7%, consenso do mercado, a divulgação do CPI balançou os mercados conforme visualiza-se uma necessidade de resposta mais agressiva pelo FED na próxima reunião, potencialmente provocando desaceleração na economia americana. Nesse sentido, destaca-se o índice de sentimento do consumidor americano que caiu para 50,2 na prévia de junho, contra 58,4 de maio, sendo o menor valor registrado.

Entendemos que o FED pode seguir dois caminhos para o aperto monetário. Um com aumento mais expressivo da taxa básica em 75 bps, impactando fortemente os mercados no curto prazo, mas abrindo espaço para um reequilíbrio e taxas longas das Treasuries ajustadas em patamares menores. Outro caminho seria uma elevação gradualista, em que a taxa de equilíbrio não seria facilmente atingida, podendo gerar curvas longas em níveis elevados, o que representaria maiores desafios para o mercado norte-americano no longo prazo.

Já em relação a China, observa-se o início da normalização logística, conforme a reabertura prossegue no país. Depois de dois meses de lockdown em Xangai, no início de junho, a mobilidade está em vias de normalização e o nível de casos atinge patamares anteriores a onda da variante ômicron. Desta maneira, projeta-se um melhora nas condições econômicas chinesas mas em ritmos inferiores à recuperação observada em 2020.

Na Europa, por sua vez, o nível de atividade segue relativamente resiliente dado a situação energética causada pela guerra na Ucrânia, no entanto, o mercado prevê dificuldades para os próximos meses. O CPI europeu acumula nos últimos doze meses alta de 8,1%, com sinais iniciais de inflação nos salários. No início de junho, o Banco Central Europeu indicou uma elevação de 25 bps para próxima reunião de política monetária a ser realizada em julho.

Por outro lado, a inflação começa a dar sinais de arrefecimento no Brasil. Após pico de 1,06% do IPCA em abril, o mês de maio registrou alta de 0,47% e espera-se um contínuo declínio encerrando o ano com alta de 8,50%. No ano, o índice acumula alta de 4,78% e nos últimos doze meses, 11,73%. Nota-se que a alta inflacionária está dispersada nos diversos grupos do índice, anteriormente mais presente em grupos isolados como habitação, transporte e alimentação.

Neste contexto, esperamos um aumento de 50 bps na taxa básica de juros brasileira na próxima reunião do COPOM, a ser realizada em meados de junho. A expectativa de gestão é que o Banco Central mantenha o ciclo de aperto monetário atingindo o patamar de 13,25% no fim do ano.

No início de junho o IBGE divulgou os dados do resultado do PIB do primeiro trimestre de 2022. Acima das expectativas, o período fechou com alta de 1% sobre o trimestre anterior e 1,7% na comparação ano contra ano. Comparando com o 4º trimestre de 2019, último período anterior ao início da pandemia, registra-se alta de 1,6%.

Esses resultados amplificaram o movimento do mercado, já em curso, de revisar as projeções de PIB de 2022 para cima. Recorda-se que ao fim de 2021 algumas casas falavam em crescimento negativo para este ano.

Destaque negativo para a produção agropecuária, que recuou 8% na comparação anual, devido, principalmente, à queda de 12% na produção de soja. Destaque positivo ficou com o setor de serviços que fechou com alta de 3,7% na comparação com o mesmo trimestre de 2021, motivado pelo aumento no consumo das famílias, devido principalmente aos estímulos como ampliação do Auxílio Brasil, saques do FGTS e antecipação do 13º para aposentados. Vale ressaltar a interrupção de resultados negativos da indústria com avanço de 0,1% sobre o trimestre anterior.

Data base: 31/05/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	343.990
Lucro* / cota	0,52
Dividendos	333.341
Dividendos / Cota	0,50
Dividend Yield	0,80%
Dividend Yield a.a.	10,03%

Avaliação

Valor de Mercado	41.647.229
Valor de Mercado / Cota	62,51
Valor Patrimonial	48.190.818
Valor Patrimonial / Cota	72,28
(Des)ágio (VM / VP)	(13,52%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	2.033.767
Média Diária Negociada	92.444
Liquidez	4,9%
Cotistas	4.265

*adição de resultados operacionais não caixa

PALAVRA DO GESTOR

O IFIX encerrou em leve alta de 0,26%, registrando terceiro mês de resultados positivos e acumula no ano crescimento de 0,56%. Destaque para o setor de CRIs que apresentou alta de 1,88%, devido, mais uma vez, a inflação. Mantemos atenção ao setor conforme sinais de arrefecimento de preços são registrados, a natureza de defasagem temporal entre 1 e 2 meses indica que a queda do IPCA neste mês será refletida nos rendimento entre julho e agosto.

Em relação ao IBFF11, fechamos o mês com um deságio de 13,52%, considerando o desconto da carteira de 26,4%, o duplo deságio seria de aproximadamente 36,4%. Em outras palavras, comprando uma cota do IBFF11 a R\$ 62,51, estaria adquirindo, na verdade, aproximadamente R\$ 96,19 em valor patrimonial.

O fundo teve receita de ativos imobiliários de R\$ 393 mil, somando R\$ 16 mil de receita financeira, descontando R\$ 65 mil de despesas e R\$ 1 mil de provisionamento o Fundo apresentou lucro de R\$ 343 mil. O aumento dos rendimentos se dá principalmente à venda dos CRIs em carteira e ao recebimento da correção monetária registrada nos meses de março e abril.

Destacamos a reserva de lucro em caixa no montante de R\$ 0,10 por cota, temos a previsão de distribuição de R\$ 0,50 por cota para o próximo mês. Ressaltamos que isso não é garantia ou promessa de rentabilidade, apenas a expectativa da gestão.

A liquidez, o FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 94 mil em maio-21, o que representa uma liquidez de 4,9% no mês. Revertendo a queda de negociações registrada em abril.

Em relação ao [fato relevante divulgado no dia 18/05/2022](#), reiteramos a posição da gestora conforme anexo da carta do gestor divulgada no dia 13/06/2022.

Mantendo o compromisso de trazer transparência, a Integral BREI começou um novo canal de comunicação com nossos cotistas via podcast. A atualização mensal de nossos fundos será por podcast e os resultados trimestrais vão se manter no formato de webinar. Nos colocamos à 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: 31/05/2022

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	343.990
Lucro* / cota	0,52
Dividendos	333.341
Dividendos / Cota	0,50
Dividend Yield	0,80%
Dividend Yield a.a.	10,03%

Avaliação

Valor de Mercado	41.647.229
Valor de Mercado / Cota	62,51
Valor Patrimonial	48.190.818
Valor Patrimonial / Cota	72,28
(Des)ágio (VM / VP)	(13,52%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	2.033.767
Média Diária Negociada	92.444
Liquidez	4,9%
Cotistas	4.265

*adição de resultados operacionais não caixa

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou lucro / resultado ajustado de R\$ 344 mil, sendo R\$ 393 mil relativo a rendimentos de ativos imobiliários investidos e R\$ 16 mil de receita financeira, descontadas as despesas do fundo;
- > Dividendos de R\$ 0,50/cota, ou 81,2% do lucro distribuível no mês, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,03%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 6,08/cota, ou 9,72% de *dividend yield*. Desde o início já foram distribuídos R\$ 15,44 por cota, uma média mensal de 0,47/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 8,36%.
- > Variação patrimonial de -1,41%, passando de R\$ 73,32 para R\$ 72,28. Somando os dividendos, o resultado patrimonial ficou em -0,72%, contra 0,26% do IFIX. O deságio da cota de mercado comparado a cota patrimonial estava em 13,5% ao fim de maio-22;
- > O ROE* ajustado do FOF Integral BREI é de 5,60% desde o início. Considerando apenas 2022, o ROE* ajustado está em 6,88%.
- > O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 92 mil em maio-22, o que representa uma liquidez de 4,9% no mês.

Início do Fundo: 11 de setembro de 2019

	Dividendos / Cota	Dividend Yield
Acum 12 meses	6,08	9,72%
Média 12 meses	0,50	-
Mai-22	0,50	0,80%
Abr-22	0,50	0,85%
Mar-22	0,50	0,83%
Fev-22	0,50	0,85%
Jan-22	0,50	0,82%
Dez-21	0,50	0,84%
Nov-21	0,52	0,88%
Out-21	0,52	0,83%
Set-21	0,50	0,76%
Ago-21	0,50	0,76%
Jul-21	0,70	1,05%
Jun-21	0,34	0,49%

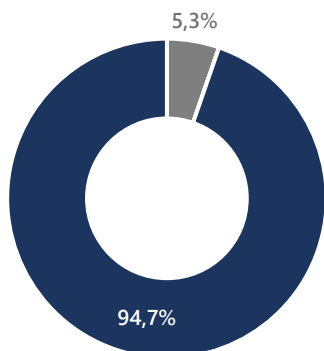
RENTABILIDADE

	mai/22	abr/22	2022	U12M ¹	Início
Cota Fechamento – Início do Período	58,50	60,00	59,76	67,30	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	62,51	58,50	62,51	62,51	62,51
Variação – Cota Fechamento	6,85%	(2,50%)	4,60%	(7,12%)	(37,49%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	7,71%	(1,67%)	8,79%	1,91%	(22,04%)
Cota Patrimonial – Início do Período	73,32	72,54	76,40	83,50	95,44
Cota Patrimonial – Fim do Período	72,28	73,32	72,28	72,28	72,28
Variação – Cota Patrimonial	(1,41%)	1,07%	(5,39%)	(13,43%)	(24,26%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,72%)	1,76%	(2,12%)	(6,15%)	(8,08%)
Dividendos / Cota	0,5000	0,5000	2,5000	6,0785	15,4460
Dividend Yield	0,80%	0,85%	4,00%	9,72%	24,71%
Dividend Yield Anualizado	10,03%	10,75%	9,87%	9,72%	8,36%
Dividend Yield (%CDI)	78%	102%	92%	122%	178%
IFIX	0,26%	1,19%	0,56%	0,14%	6,16%
Ibovespa	3,22%	(10,10%)	6,23%	(11,78%)	10,10%
CDI	1,03%	0,83%	4,34%	7,97%	13,91%

¹Últimos 12 Meses; ²Descontados os custos de distribuição

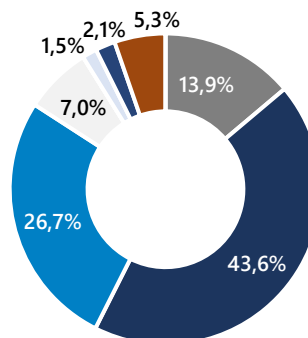
INVESTIMENTOS

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



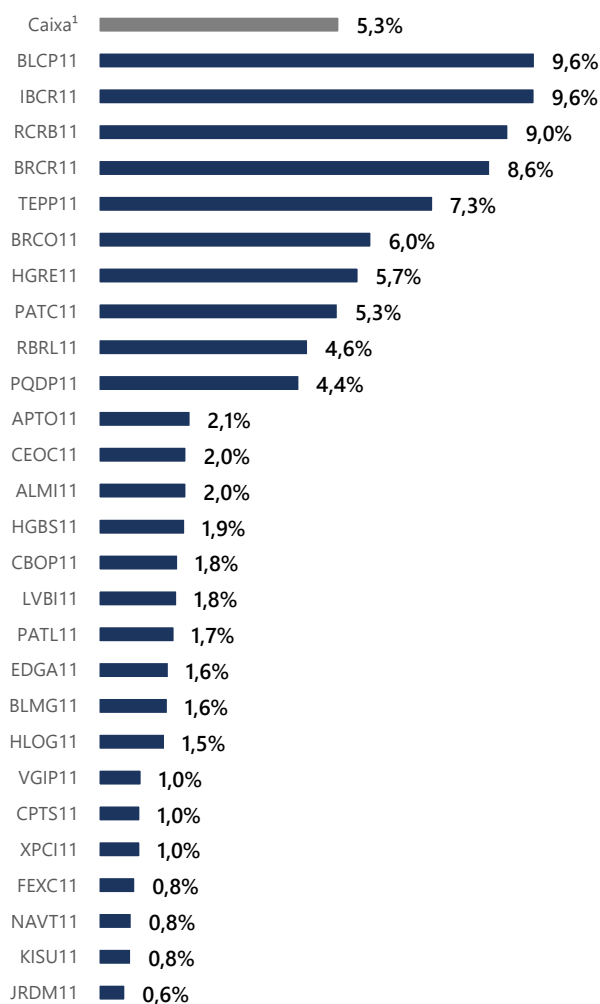
■ Caixa ■ Fundos Imobiliários

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

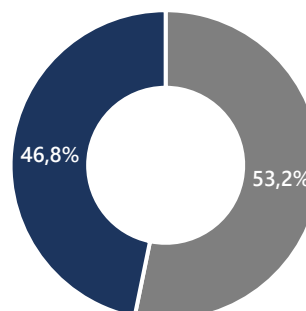


■ Papéis ■ Corporativo ■ Logístico ■ Shopping
■ FOF ■ Residencial ■ Caixa

PORTFÓLIO

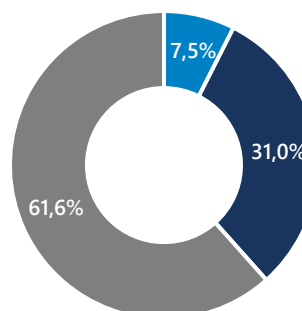


ESTRATÉGIA



■ Renda ■ Ganho de Capital

AQUISIÇÃO



■ Oferta 400 ■ Oferta 476 ■ Mercado Secundário

Data base: 31/05/2022 ; ¹ 80% do Caixa Disponível para novos Investimentos ;

DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

No mês de maio, o Fundo apresentou novamente receita de ativos imobiliários maiores do que no mês anterior. Desconsiderando a sazonalidade de fim de semestre, este é o 10º mês consecutivo de elevação de rendimentos recebidos pelo fundo. Na base dos últimos 12 meses, o crescimento foi de 8,9% contra mesmo período. Isso demonstra, mais uma vez, o componente intrínseco dos ativos imobiliários em ser um *hedge* natural contra inflação. Além do movimento contínuo de repasse de correção monetária nos aluguéis e nos CRIs, a retomada de segmentos impactados pela pandemia e o ganho de preço real em alguns setores são responsáveis por este aumento.

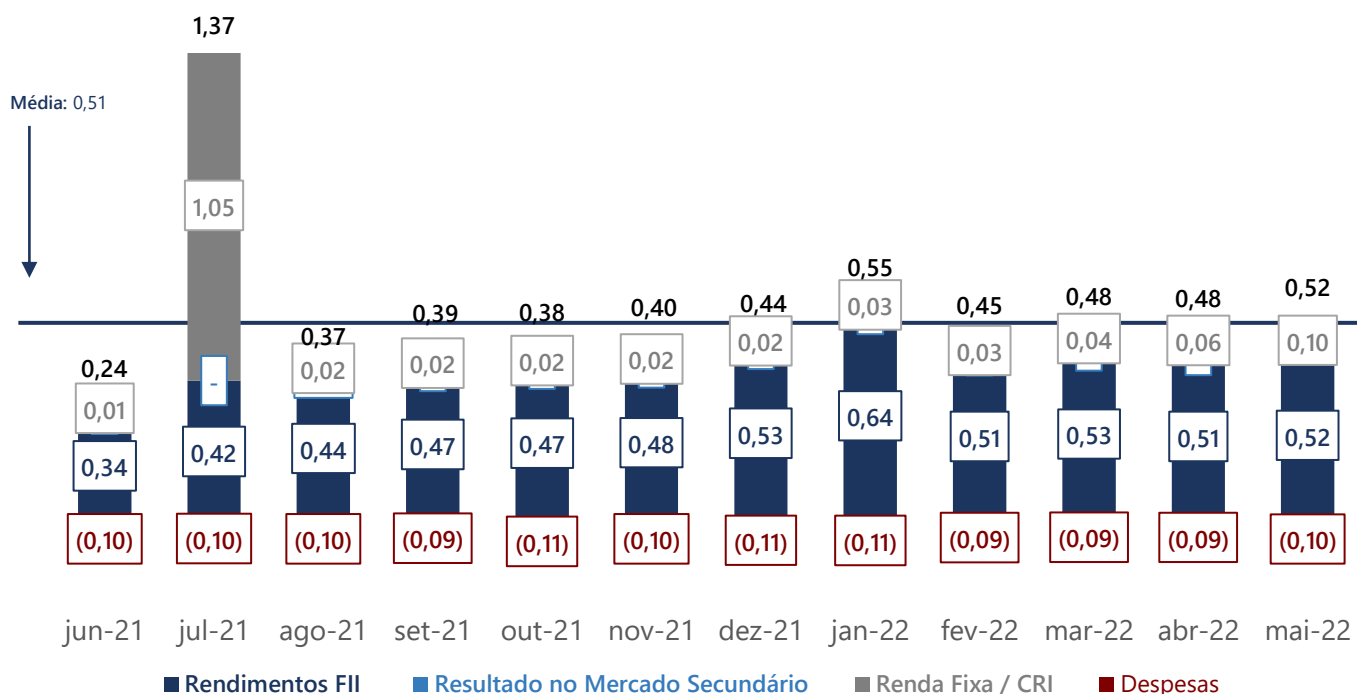
Nossa expectativa para o curto e médio prazo é de continuação do constante aumento dos rendimentos dos FILs em geral, com destaque para os FILs de CRIs, que possuem papéis indexados a índices de inflação e juros, e setor de Shoppings. Lembrando que não se trata de garantia ou promessa de rentabilidade, apenas expectativa da gestão.

Com boas notícias para o setor de lajes em regiões prime, ainda há um aumento potencial referente às atualizações de preços dos contratos e possibilidade de novos aluguéis conforme a procura vem aumentando. Atualmente, entendemos que nosso maior upside está no segmento corporativo, uma vez que apresenta os maiores descontos e as últimas notícias já indicam um movimento de recuperação no setor, com absorção bruta aquecendo em patamares de preços próximos ao pré pandemia.

Resultado do IBFF11	Início	U12M ¹	2022	Mar/22	Abr/22
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	9.477.201	4.783.992	1.933.693	376.001	393.435
(+/-) Resultado em transações de FILs - Mercado Secundário	2.644.421	5.381	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	12.121.621	4.789.373	1.933.693	376.001	393.435
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	858.035	116.757	44.584	6.102	16.973
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(2.645.828)	(799.513)	(322.066)	(64.219)	(65.201)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado ²	34.789	5.865	3.000	4.054	(1.216)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	10.368.617	4.112.483	1.659.210	321.938	343.991
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	15,55	6,17	2,49	0,48	0,52
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,8%	99,3%	96,5%	87,3%	81,2%

¹Últimos 12 meses; ²Adição de resultados operacionais não caixa

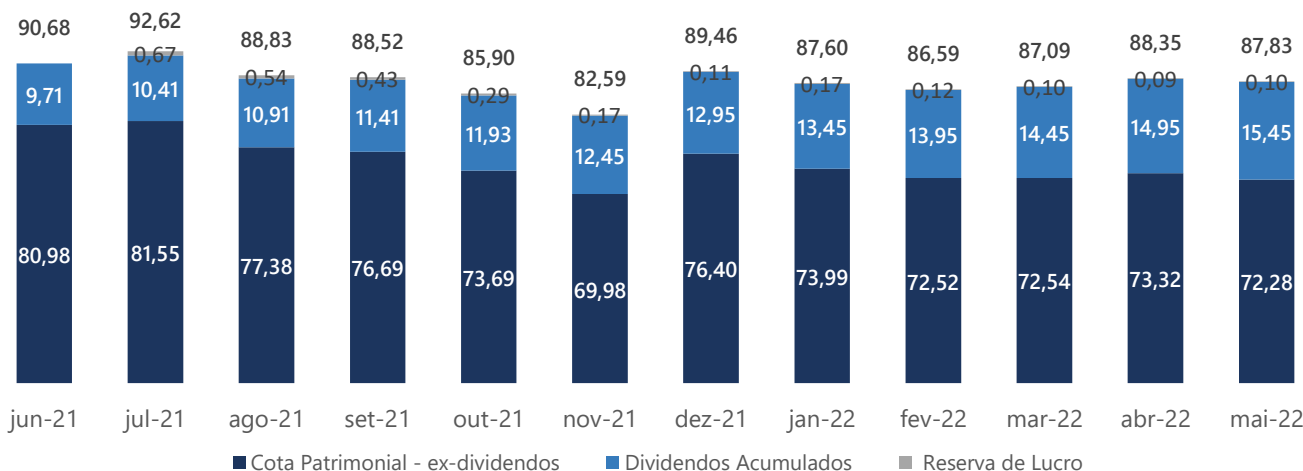
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



EVOLUÇÃO PATRIMONIAL – ÚLTIMOS 12 MESES

A carteira do fundo apresentou uma desvalorização patrimonial de 1,41%, passando de R\$ 73,32 para R\$ 72,28. Somando os dividendos, o resultado patrimonial ficou em -0,72% , contra 0,26% do IFIX. Destaque para os fundos do segmento de logística e lajes corporativas como LVBI11, HGRE11 e CNES11.

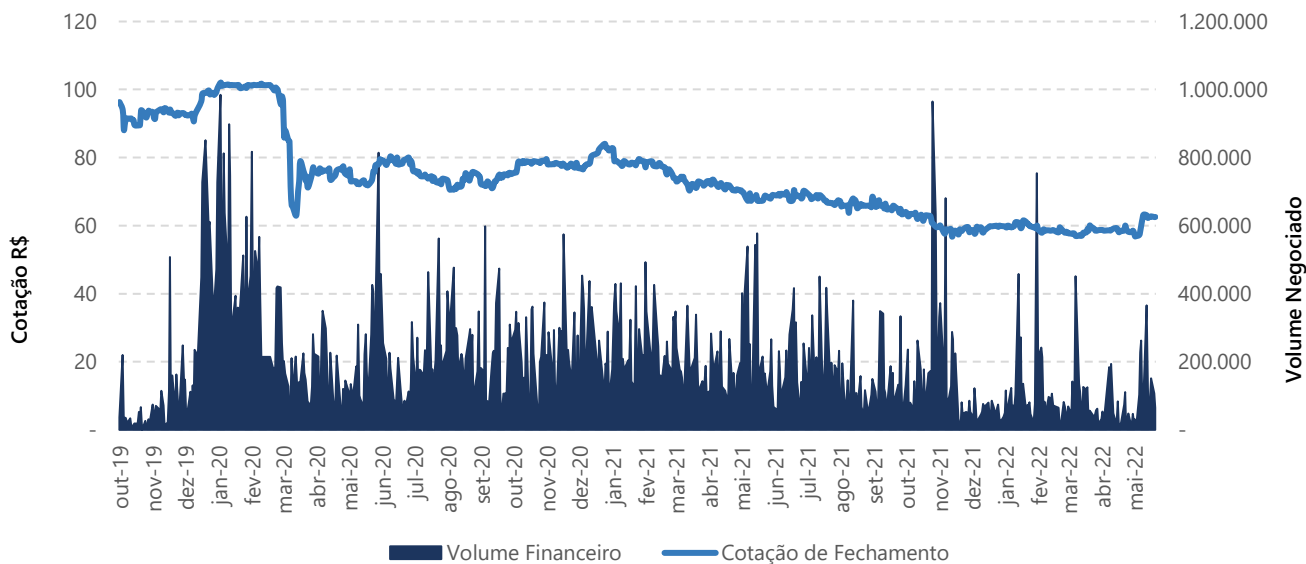
Após as variações deste mês, nossa carteira fecha com deságio patrimonial médio de 26,4%. Somado ao desconto no mercado secundário de 13,5% do IBFF11 chegamos a um deságio patrimonial acumulado de 36,4%.



MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do IBFF11 são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde 11/10/2019.

	mai/22	abr/22	Início
Cotas Negociadas	33.368	17.659	1.600.772
Volume Total negociado	2.033.767	1.036.018	119.941.525
Volume Diário Médio	92.444	54.527	183.959



OFERTAS 476 / 400

Até o fim de maio, foram registradas R\$ 9,6 bilhões em emissões públicas (ICVM 400) e Follow Ons no formato 476, sendo CRIs e Hedge Funds o setores com mais ofertas. Seguimos atentos às oportunidades no mercado primário mas, atualmente visualizamos mais upside em operações no mercado secundário.

Considerando o cenário de alta volatilidade previsto para o ano, e por entender que o IBFF11 já possui uma carteira com desconto relevante, a gestão está avaliando a possibilidade de mais investimento diretos em CRIs high yield originados pela casa, com boa estrutura de risco e remuneração atrativa. Com isso, esperamos contribuir para a elevação do dividend yield do IBFF11 no médio prazo. Seguimos monitorando novas ofertas e o mercado secundário em busca de oportunidades.

Carteira FOF Integral BREI

Fundo	Ticker	Gestor	Administrador	Oferta	Segmento	Estratégia
BTG Pactual Fundo de CRI	FEXC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
RB Capital Recebíveis	RRCI11	RB Capital	BRL Trust	400	Papéis	Renda
Integral BREI Fundo de CRI	IBCR11	Integral BREI	BTG Pactual	476	Papéis	Renda
XP Crédito	XPCI11	XP	Vórtx	Secundário	Papéis	Renda
Valora CRI Índice de Preço	VGIP11	Valora	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
Capitânia Securities II	CPTS11	Capitânia	BTG Pactual	Secundário	Papéis	Renda
The One	ONEF11	Rio Bravo	Rio Bravo	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Castello Branco Office Park	CBOP11	Credit Suisse	Credit Suisse	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
CEO CCP	CEOC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Renda
Torre Almirante	ALMI11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Edifício Galeria	EDGA11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Cenesp	CNES11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
BTG Corporate Office	BRCR11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Rio Bravo Renda Corporativa	RCRB11	Rio Bravo	Rio Bravo	476	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
CSHG Real Estate	HGRE11	Credit Suisse	Credit Suisse	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Pátria Edifícios Corporativos	PATC11	Pátria Investimentos	Banco Modal	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Tellus Properties	TEPP11	Tellus Investimentos	BRL Trust	Secundário	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
NAVI Residencial	APTO11	NAVI	BRL Trust	400	Residencial	Renda
Bluecap Renda Logística	BLCP11	Bluecap	BTG Pactual	476	Logístico - Multiativos	Renda
Bresco Logística	BRCO11	Bresco	Oliveira Trust	400	Logístico - Multiativos	Renda
RBR Log	RBRL11	RBR	BRL Trust	400	Logístico - Multiativos	Renda
Hedge Logística	HLOG11	Hedge Investments	Hedge Investments	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
VBI Logístico	LVBI11	VBI Real Estate	BTG Pactual	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
Pátria Logístico	PATL11	Pátria Investimentos	Vórtx	Secundário	Logístico - Multiativos	Renda
Bluemacaw Logística	BLMG11	Bluemacaw	Vórtx	400	Logístico - Multiativos	Renda
Navi Imobiliário FOF	NAV11	Navi	BTG Pactual	400	FOF	Ganho de Capital
Kilima Suno 30	KISU11	Kilima	Vórtx	476	FOF	Ganho de Capital
Hedge Brasil Shopping	HGBS11	Hedge Investments	Hedge Investments	Secundário	Shopping - Multiativos	Ganho de Capital
Parque Dom Pedro	PQDP11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Shopping - Monoativo	Renda
Shopping Jardim Sul	JRDM11	BTG Pactual	BTG Pactual	Secundário	Shopping - Monoativo	Renda

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Nome:
Integral BREI Fundo de Fundos

Ticker:
IBFF11

Objetivo:
O FII Integral BREI Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal auferir rendimentos e ganho de capital com a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

Início do Fundo:
11 de setembro de 2019

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% do que exceder o IFIX

Prazo do Fundo:
Indeterminado

Público Alvo:
Investidores em geral

Cota Emitidas:
666.681

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

[Regulamento](#)
FOF 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 Maio- RJ- 22.250-040

CUSTÓDIA



Banco BTG Pactual S.A.
CNPJ: 30.306.294/0001-45
Praia de Botafogo, 501, 5º Andar
Rio de Maio- 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