



Fundo de Investimento Imobiliário

FII Integral BREI Fundo de Fundos (IBFF11)

Relatório Mensal

12 de Novembro de 2019

Objetivo do Fundo

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").

Principais Indicadores – Outubro/19

Lucro Líquido

R\$ 1,53

Por cota no
mês

Rendimentos

R\$ 0,27

Por cota no
mês

Dividend Yield

3,5%

a.a.

Cotistas

1.707

Volume
Negociado

R\$ 623

Mil no mês

Valor de Mercado

R\$ 64,7

Milhões

R\$ 96,98

Por cota

Patrimônio Líquido

R\$ 64,5

Milhões

R\$ 96,74

Por cota

Ágio

0,2%

VM/PL

Características Gerais

Nome:

Integral BREI Fundo de Fundos

Ticker:

IBFF11

Gestor:

Integral BREI Real Estate

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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

Principais Destaques – Outubro/19

- Lucro de R\$ 1 milhão, ou R\$ 1,53 por cota em Outubro/19, sendo R\$ 840 mil referentes à valorização de cotas no mercado secundário de ativos em carteira
- Dividendos de R\$ 0,27 / cota – 17,8% do resultado total do mês de outubro
- Aproximadamente 30% do Fundo está alocado em Fundos Imobiliários
- Expectativa do gestor de estar 40% alocado em FIIs nas próximas semanas, levando em conta uma oferta 476 de um FII que já foi subscrita, mas ainda não foi liquidada
- Crescimento de 1,23% na cota patrimonial (setembro vs outubro), passando de 95,44 para 96,46
- Carta Consulta enviada no dia 21/10/19, junto com proposta da administração. Link na parte de “informações adicionais”, na última página do relatório.
- No dia 1º de novembro, foi realizado um podcast com os gestores do FII Integral BREI Fundo de Fundos para o Clube FII. Link na parte de “informações adicionais”, na última página do relatório.

Características Gerais

Nome:	Integral BREI Fundo de Fundos
Ticker:	IBFF11
Gestor:	Integral BREI Real Estate
Administrador:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
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

Palavra do Gestor

Prezado cotista, é com grande prazer que disponibilizamos o primeiro relatório de gestão do FII Integral BREI Fundo de Fundos ("IBFF11", "Fundo").

Neste relatório, vamos comentar nossa visão do mercado imobiliário e reforçar a nossa estratégia de gestão. Por fim, comentaremos a carta consulta enviada pelo administrador do Fundo no dia 21/10/2019, a importância da sua aprovação e o momento atual do Fundo.

O mercado imobiliário brasileiro se encontra em um momento inédito de sua história. O cenário macroeconômico que o país vive representa uma quebra de paradigma, em que, pela primeira vez no Brasil, tem-se a expectativa de baixa inflação e taxa de juros por um período significativo, na nossa visão, entre 4 e 5 anos. O mercado imobiliário, por ser intensivo em capital, ter um ciclo econômico longo (devido ao período de construção) e ser altamente alavancado, é um dos mercados que mais se beneficiarão desse cenário. O juro baixo não só incentiva a atividade de construção, como impulsiona o crédito imobiliário e a demanda por imóveis de diferentes segmentos, assim como o baixo custo de oportunidade força os investidores a diversificarem seus investimentos, aplicando uma parcela maior em renda variável e na economia real, o que por sua vez incentiva a demanda por FIIs, imóveis corporativos, logísticos e industriais. O setor de shoppings também se beneficia desse cenário de juros baixos uma vez que impulsiona o crédito e o consumo, dentre os principais *drivers* do setor.

Essa movimentação de recursos saindo da renda fixa para outras classes de ativos, beneficia em especial a indústria de fundos imobiliários, que vive um boom de novos investidores, saindo de aproximadamente 90 mil investidores pessoas físicas em janeiro/16 para 470 mil em setembro/19. Na nossa visão, ainda estamos no começo de um ciclo positivo no setor que deve durar no mínimo 3 anos. Os preços dos aluguéis ainda estão em patamares próximos aos de 10 anos atrás e devem voltar a subir conforme a vacância recua. Como a atividade de construção contraiu significativamente nos últimos anos devido a crise e a alta de juros, a nova oferta de imóveis não deve ser suficiente para suprir a expansão da demanda nos próximos anos, o que ajuda a contribuir com a queda da vacância e aumento de preços. Portanto, entendemos que o momento do mercado imobiliário é extremamente favorável a quem está investindo agora.

Em vista disso, entendemos que existem boas possibilidades de ganho de capital no mercado e, por isso, a estratégia principal do Fundo é identificar e investir em ativos que estão descontados em relação ao preço justo, principalmente fundos de tijolo (corporativos, logísticos e shoppings). Acreditamos que o Estado e a cidade de São Paulo apresentam as principais oportunidades e devem impulsionar o crescimento do setor no país e, portanto, a maior parte dos investimentos será nessa região. Além disso, o nosso foco é principalmente em ativos de boa qualidade imobiliária (preferencialmente A e A+), pois acreditamos que estes geram mais valor no longo prazo.

Palavra do Gestor

No dia 21/10/2019, foi enviada pela administradora uma carta consulta sobre alteração no regulamento que visa autorizar investimentos em ativos geridos ou administrados pelo administrador ou pelo gestor do fundo. É importante ressaltar que essa restrição está prevista na regulação de Fundos Imobiliários Instrução CVM nº 472, sendo que esse tipo de deliberação deve ser realizado via assembleia ou carta consulta **após** a constituição do Fundo, uma vez que os cotistas que devem deliberar sobre esse tipo de situação.

O BTG Pactual, atual administrador do Fundo, é um dos principais players do mercado de Fundos Imobiliários do Brasil, com mais de 60 fundos sob administração e/ou gestão, ou aproximadamente 20% de *market share*, portanto, prejudica fortemente a alçada do gestor para capturar oportunidades ficar restrito a fundos de investimento que não sejam geridos e/ou administrados pelo administrador mercado e diversificar o portfólio. Além disso, diversos fundos do BTG fazem parte do perfil e da tese de investimento do Fundo, sendo que já foram aprovados em comitê de investimento alocações da ordem de R\$ 25 milhões em 9 fundos diferentes geridos ou administrados pelo BTG. **Vale lembrar que o administrador não exerce qualquer influência na seleção e investimento de ativos, sendo esta responsabilidade única e exclusiva do gestor - Integral BREI.**

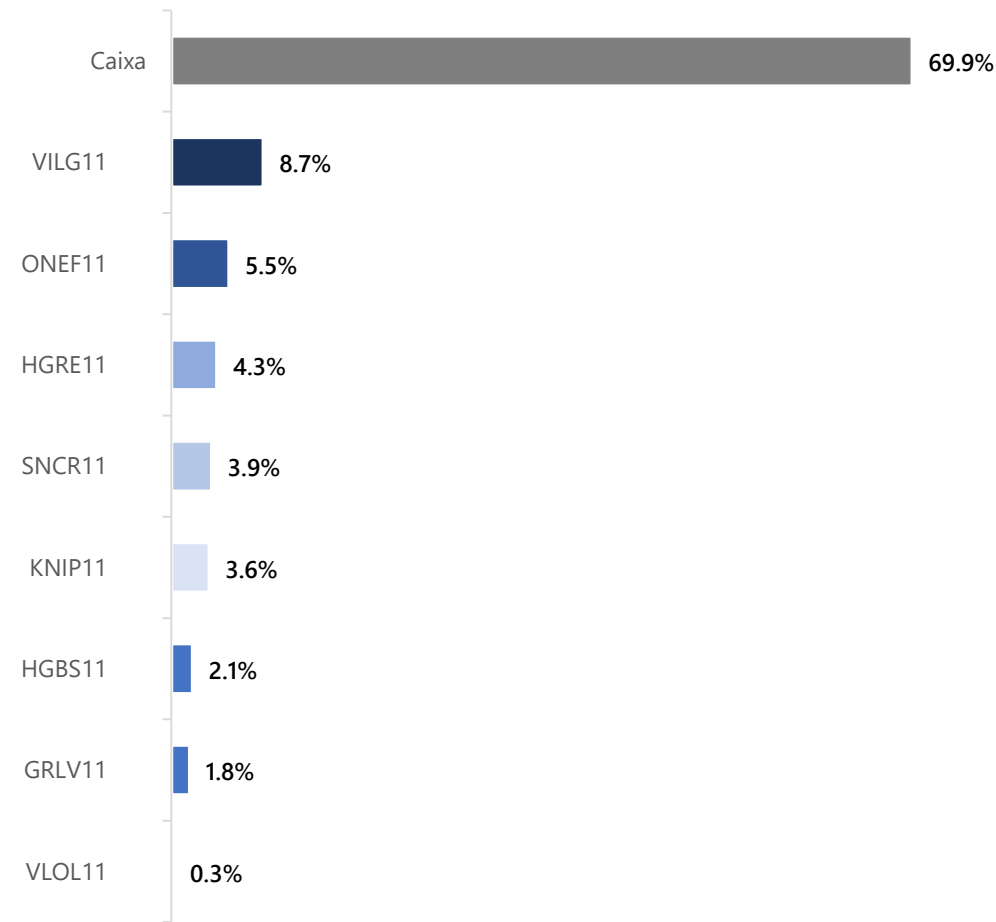
Também foi solicitado na carta consulta a deliberação para que o gestor possa alocar em fundos geridos e/ou administrados pela Integral BREI.

A Integral BREI, gestora especializada no mercado imobiliário, por meio da sua rede de relacionamento e expertise no mercado, desenvolve e estrutura fundos que se enquadram na política e na tese de investimento do FII FOF Integral BREI. Dentre estes, existem opções de ofertas 476, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, as quais os cotistas pessoas físicas do FII FOF Integral BREI não teriam acesso. Em vista disso, a equipe de gestão do FII FOF INTEGRAL BREI entende que buscando atender o melhor interesse dos cotistas, é importante que tais opções de investimento sejam permitidas ao fundo, expandindo a gama de opções de investimento, possibilitando maior diversificação, além de trazer oportunidades de investimentos que cotistas pessoas físicas não teriam acesso.

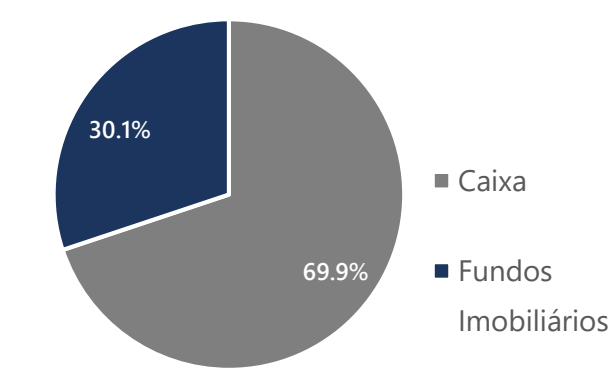
Em relação ao momento do Fundo, já foram alocados aproximadamente 30% em FIIs, além de já terem sido assinados boletins de subscrição para ofertas 476 na ordem de R\$ 6 milhões, isto é, após a confirmação dessas alocações, o Fundo deverá estar aproximadamente 40% investido, o que deve acontecer nas próximas semanas, acima da expectativa dos gestores de alocar em no máximo 6 meses. Uma vez aprovada a carta consulta, as alocações seguirão em um ritmo acelerado, para alocar os R\$ 25 milhões aprovados em comitê para fundos geridos e/ou administrados pelo BTG. Paralelamente, a equipe de gestão da Integral BREI segue buscando oportunidades de investimentos no mercado, sejam fundos listados, ofertas 476 ou CRIs, seguindo a Política de Investimentos prevista no Regulamento e no Prospecto do fundo.

Investimentos (Carteira em 08/11/19)

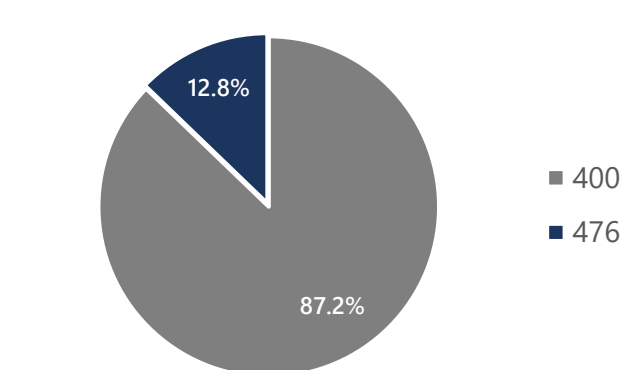
Portfólio



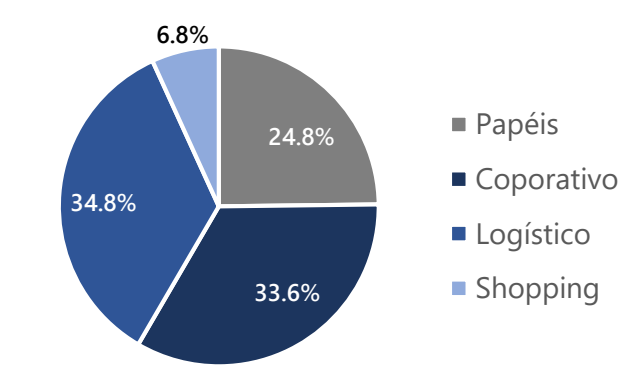
Composição da Carteira



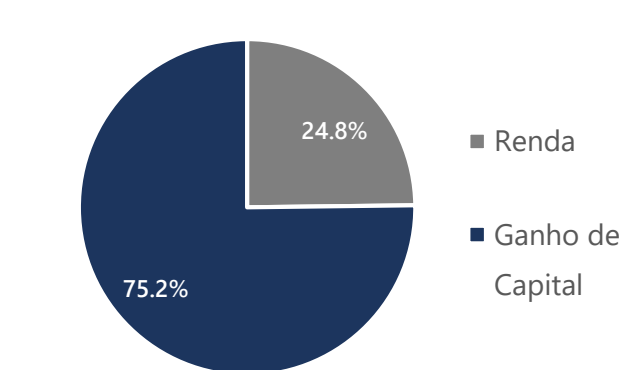
Tipo de Oferta



Alocação por Segmento



Estratégia



Desempenho do Fundo

Apesar de estar no início de sua operação e, portanto, com uma posição de relevante alocada em caixa, o resultado da carteira de FII's foi expressivo. Em outubro/19, apenas de valorização de cotas no mercado secundário de ativos em carteira, o Fundo teve resultado de R\$ 840 mil, o que somado as demais receitas, representa um lucro de mais de R\$ 1 milhão, ou **R\$ 1,53** por cota.

Esse lucro de outubro corresponde a um retorno sobre o patrimônio líquido de **1,6%** no mês, ou um retorno anualizado de **20,7%**. Considerando apenas a carteira de FII's, o resultado de dividendos somado a valorização das cotas no mercado secundário ficou em **7,5%** no mês de outubro, o que equivale a um retorno de **137,1%** anualizado, comparado a 4,01% do IFIX no mês de outubro.

Demonstrativo de Resultado do Exercício

	out/19	set/19	Início
Receita de Ativos Imobiliários	26.548	-	26.548
Ganho (Perda) de Capital - Mercado Secundário	840.276	29.665	869.942
Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	866.824	29.665	896.489
Outros ativos financeiros	236.103	137.382	373.485
Receitas (despesas) operacionais	(85.756)	(61.283)	(147.039)
Lucro (prejuízo) líquido do período	1.017.171	105.764	1.122.936
Lucro (prejuízo) líquido por cota	1,53	0,16	1,68
Ajustes para Distribuição de Resultado	(836.276)	(25.665)	(861.942)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	180.895	80.099	260.994
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	0,27	0,12	0,39
Rendimento Distribuído / Lucro Total	17,78%	75,73%	23,24%

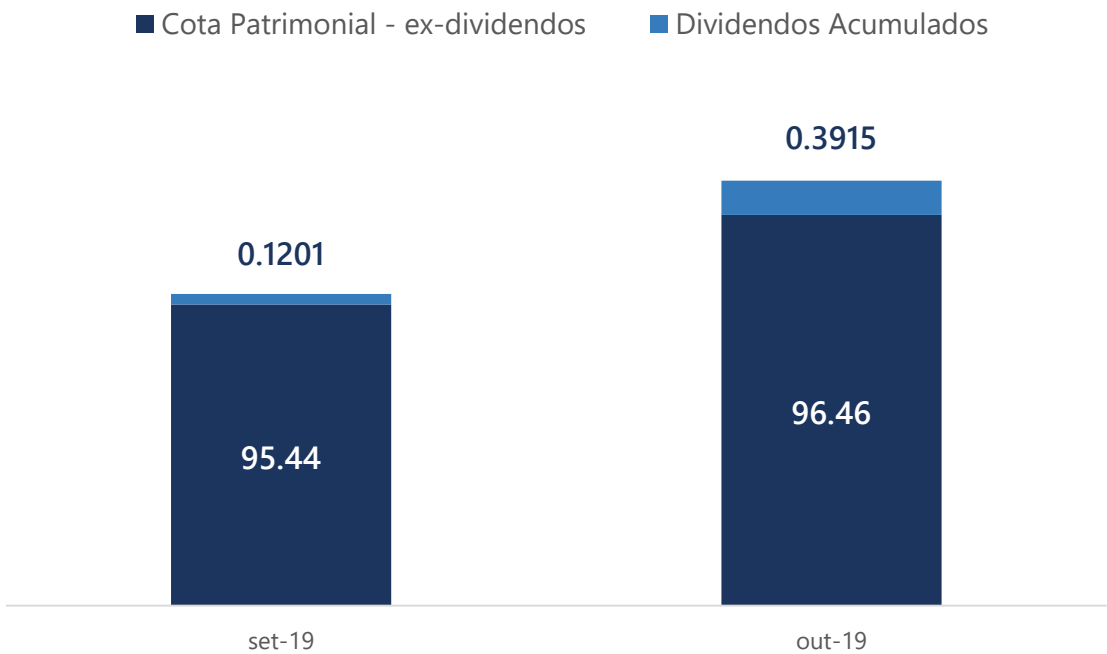
Balanco Patrimonial

out-19

Ativos	64.825.169	Passivos + Patrimônio Líquido	64.825.169
Circulante	40.948.758	Circulante	333.463
Cotas de fundo de renda fixa	40.882.209	Rendimentos a distribuir	180.895
Despesas antecipadas	35.273	Negociação e intermediação de valo	-
Impostos a compensar	31.277	Impostos e contribuições a recolher	3.672
		Provisões e contas a pagar	148.896
Não Circulante	23.876.411	Não Circulante	-
Cotas de FII	16.406.764		
Cotas de FII - equivalência patrimonial	6.599.705	Patrimônio Líquido	64.491.706
Ajuste (Equiv. Patrimonial)	156.231	Cotas de investimento integralizadas	66.668.100
Ganho (Perda) de Capital	713.710	(-) Gastos com colocação de cotas	(3.038.335)
		Reserva de lucros (prejuízos)	861.942

Evolução Patrimonial

Conforme previsto, a cota patrimonial inicial de R\$ 100 foi impactada em aproximadamente R\$ 4,4 em função dos custos de distribuição. Entretanto, principalmente devido a reserva de lucros acumulados, em outubro de 2019 houve um ganho patrimonial de 1,23% no mês. Somando a cota patrimonial aos dividendos acumulados, chega-se a R\$ 96,85 por cota ao final de outubro/19.



Dividendos Distribuídos

No mês de Outubro serão distribuídos em dividendos R\$ 0,27 por cota, contra R\$ 0,12 em setembro. Vale ressaltar que apenas 23,2% do lucro total do Fundo foi distribuído, uma vez que o Fundo está em período inicial de alocação e o expressivo resultado de ganho de capital deverá ser distribuído em períodos subsequentes.

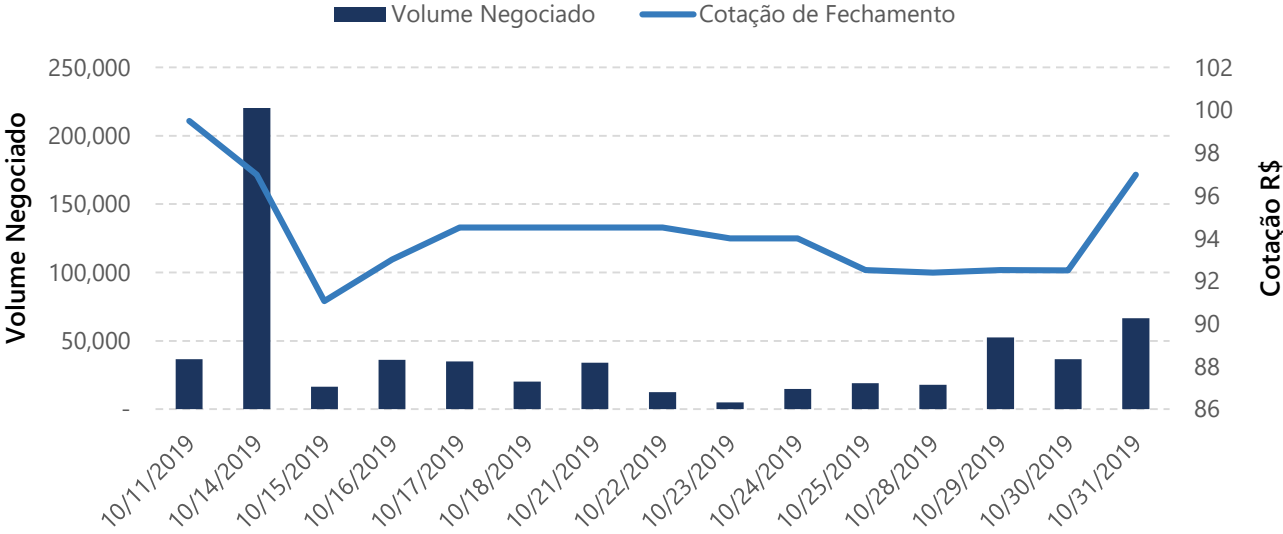
É importante salientar que diversos FIs foram adquiridos ex-dividendos (após a divulgação de distribuição de rendimentos) no mês de Outubro, portanto, os dividendos desses fundos passarão a integrar as receitas do FOF a partir do mês de novembro-19, impulsionando as receitas de rendimentos provenientes de FIs nos próximos meses.

	Início	set-19	out-19
Quebra do Resultado	1.122.935,51	105.764,23	1.017.171,28
Rendimentos FI	26.547,94	-	26.547,94
Ganho de Capital	869.941,50	29.665,17	840.276,33
Renda Fixa / CRI	373.485,10	137.382,18	236.102,92
Despesas	(147.039,03)	(61.283,12)	(85.755,91)
Reserva	(861.941,50)	(25.665,17)	(836.276,33)
Dividendos	260.994,01	80.099,06	180.894,95
Dividendos / Cota	0,39	0,12	0,27
Rendimento Distribuído	23,2%	75,7%	17,8%

Mercado Secundário

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

	out/19
Cotas Negociadas	6.541
Cotação de Fechamento	96,98
Volume Total negociado	623.266
Volume Diário Médio	41.551

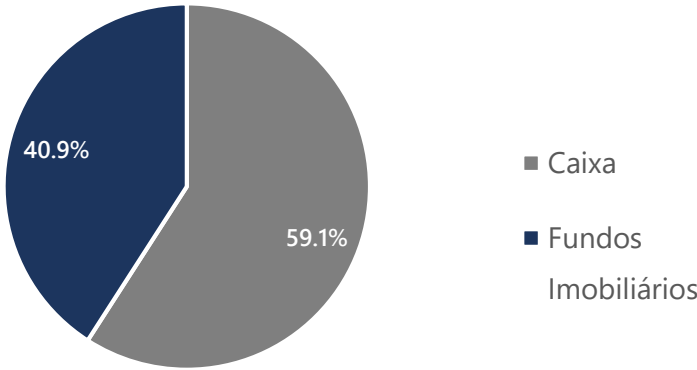


Fonte: Valor Pro

Ofertas 476

Visando acelerar a alocação e buscar opções atrativas e pouco acessíveis a investidores pessoa física, os gestores do FOF Integral BREI estão constantemente monitorando o mercado a fim de identificar ofertas 476 (destinadas a investidores profissionais) que se enquadrem na tese de investimento do fundo. Além dos R\$ 2,5 milhões da oferta da Supernova Recebíveis imobiliários já integralizados, foi assinado boletim de subscrição de mais R\$ 6 milhões para outra oferta 476. Uma vez integralizada, a carteira do Fundo ficará conforme expectativa abaixo, bem acima da velocidade inicial projetada pelos gestores;

Expectativa da Carteira com Integralização de Ofertas já Subscritas



Informações Adicionais

- No dia 1º de novembro, foi realizado um podcast com os gestores do FII Integral BREI Fundo de Fundos para o Clube FII. Acesse o vídeo no link abaixo:

Podcast: <https://www.brei.com.br/imprensa/podcast-clubefii011119>

- No dia 21 de outubro, foram enviadas a carta consulta juntamente com a proposta da administradora aos cotistas. Acesse os documentos nos links abaixo:

Carta Consulta: <https://static.btgpactual.com/media/fii-fof-integral-brei-consulta-formal-16-10-2019.pdf>

Proposta da administradora: <https://static.btgpactual.com/media/proposta-da-administradora-fof-brei-final.pdf>

Glossário

Fundo	Ticker	Segmento
Vila Olimpia Corporate	VLOL11	Lajes Corporativas - Monoativos
The One	ONEF11	Lajes Corporativas - Monoativos
CSHG Real Estate	HGRE11	Lajes Corporativas - Multiativos
Vinci Logística	VILG11	Logístico
GR Louveira	GRLV11	Logístico
CSHG Brasil Shopping	HGBS11	Shoppings
Supernova Recebíveis Imobiliários	SNCR11	Recebíveis
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Recebíveis

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 a 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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663 - 3º andar - Jardim Paulistano

São Paulo - SP

Tel: (55 11) 3103-9995

fof@integralbrei.com.br

www.integralbrei.com.br