



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

Relatório Mensal

Abril de 2020

## 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 – Abril/20

### Resultados do Mês

Lucro Líquido	1,6 milhão	Lucro Líquido / cota	2,37
Lucro Ajustado*	159 mil	Lucro Ajustado* / cota	0,24
Dividendos	159 mil	Dividend Yield a.a.	3,82%

### Avaliação

Valor de Mercado	50,8 milhões	Valor de Mercado / cota	76,25
Valor Patrimonial	58,3 milhões	Valor Patrimonial / cota	87,42
(Des)ágio (VM / VP)	(12,8%)		

### Mercado Secundário

Volume Negociado	3,2 milhões
------------------	-------------

Média Diária Negociada	159 mil
------------------------	---------

Liquidez	6,3%
----------	------

Cotistas	3.129
----------	-------

Data base: 30/04/2020

## 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

\* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

## Principais Destaques – Abril/20

Data base: 30/04/2020

- Dividendos de R\$ 0,24/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 3,82%. No ano de 2020, já foram distribuídos R\$ 2,18/cota, ou 8,84% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 3,89, uma média mensal de 0,49/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 7,70%.
- Valorização patrimonial de 2,5%, passando de R\$ 85,29 para 87,42;
- O resultado ajustado\* ficou em R\$ 159 mil, sendo R\$ 228 mil relativos a dividendos de FIs investidos e R\$ 15 mil de receita financeira, descontado as despesas do fundo;
- O ROE\* ajustado do FOF Integral BREI é de 7,7% anualizado desde o início. Considerando apenas os últimos 6 meses, após período inicial de locação, o ROE\* ajustado está em 9,3% anualizado.
- O FOF Integral BREI teve média diária de negociação de aproximadamente R\$ 159 mil em Abril/20, o que representa uma liquidez de 6,3% no mês.

## Rentabilidade Cotista

	Abr/20	Mar/20	2020
Cota Fechamento – Início do Período	75,01	101,30	98,97
Cota Fechamento – Fim do Período	76,25	75,01	76,25
Variação – Cota Fechamento	1,66%	(25,95%)	(23,75%)
Cota Patrimonial – Início do Período	85,29	95,98	108,09
Cota Patrimonial – Fim do Período	87,42	85,29	87,42
Variação – Cota Patrimonial	2,50%	(11,14%)	(19,12%)
Dividendos / Cota	0,24	0,24	2,18
Dividend Yield	0,31%	0,32%	2,86%
Dividend Yield Anualizado	3,82%	3,93%	8,84%
Dividend Yield (%CDI)	110%	95%	220%
IFIX	4,39%	(15,85%)	(18,58%)
Ibovespa	10,25%	(29,90%)	(30,39%)
CDI	0,28%	0,34%	1,30%

\* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

## Palavra do Gestor

Após o pior mês da história do IFIX em março, com 16% de desvalorização, e um resultado acumulado negativo de 22% em 2020, fruto do impacto da pandemia da Covid-19 nos mercados, o mês de abril corrigiu parcialmente as perdas no ano, com 4,4% de valorização. Assim, o IFIX encerra abril de 2020 com 18,6% de desvalorização em relação ao fim de dezembro de 2019, pico histórico do índice.

A desaceleração econômica causada pelas medidas de combate ao Covid-19 segue causando um efeito deflacionário nos preços. O IPCA de abril registrou deflação de 0,31%, a menor taxa desde agosto de 1998. Em vista disso, o Banco Central reduziu a SELIC de 3,75% para 3% na reunião do Copom de 6 de maio e sinalizou que deve realizar um novo corte do mesmo patamar, beneficiando diretamente o segmento imobiliário. O patamar atual da SELIC torna os investimentos de renda fixa ainda menos atrativos, forçando investidores a buscar diversificação e segurança em ativos reais, como Fundos Imobiliários.

Após alocar cerca de 22% do patrimônio líquido do Fundo em março, foi alocado mais R\$ 1,6 milhão em abril, assim, o FOF Integral BREI está aproximadamente 90% alocado em Fundos Imobiliários. Ainda existe a previsão de integralização de uma oferta, subscrita antes do início da crise do Covid-19, em um FII do segmento logístico, além da entrada do recurso remanescente pela liquidação do FII TB Office.

Mantemos, portanto, nossa visão do impacto da crise nos diferentes segmentos imobiliários. Por isso, a carteira FOF Integral BREI aumentou a exposição no segmento logístico, assim como fundo de papel e fundo corporativo com ativos de boa qualidade e baixa vacância em regiões estratégicas, beneficiando-se dos *cap rates* mais elevados devido a desvalorização no secundário. Seguimos cautelosos com o segmento de shoppings, porém, continuamos monitorando o melhor momento para se posicionar nesse segmento.

Um tema que tem sido recorrente nesse momento de crise é qual deve ser o impacto da prática do *home office* no mercado de escritórios corporativos. Na nossa visão, essa tendência já vinha desde as últimas duas décadas e deve ser acentuada nesse momento. No entanto, o fato de mais empresas estarem considerando adotar o *home office* como prática recorrente, não significa que os escritórios perderão espaço no futuro.

O mercado de escritórios tem se adaptado nos últimos anos as novas demandas dos tempos atuais, muitas empresas já trabalhavam sem o conceito de estação de trabalho fixa, além de muitas delas já praticarem o *home office* antes da crise. Soma-se ao fato de que desde a crise de 2015, as empresas tem sido muito mais cautelosas na contratação de novas áreas, buscando espaços menores e mais eficientes, o que pode mitigar o risco de vacância nesse momento. Adicionalmente, existe a discussão de que a pandemia



## Palavra do Gestor

escancarou a necessidade de melhores condições sanitárias no ambiente de trabalho, com maior distanciamento entre funcionários, a fim de reduzir o risco de transmissão de doenças infecciosas, o que deve compensar uma possível redução de área locada das empresas. Assim sendo, acreditamos que o mercado de escritórios deve passar por mudanças, como tem sido nas últimas décadas, contudo, eles continuarão necessários e importantes. Os escritórios trazem maior interação social, experiência e conectividade aos funcionários, exatamente o inverso do *home office*, prática que deve ser complementar a necessária experiência física que o escritório proporciona.

Os fundamentos do mercado corporativo A e A+ em São Paulo, principal foco do FOF Integral BREI, seguem positivos, com uma oferta futura muito baixa, que deve pressionar pouco a vacância nesse segmento. Por isso, acreditamos em um aumento pequeno de vacância em 2020, chegando em 16% no final do ano, comparado aos 13,5% atualmente. Na visão do Gestor, o mercado deve iniciar uma retomada em 2021, sustentada na baixa oferta futura e na volta do crescimento e queda do desemprego.

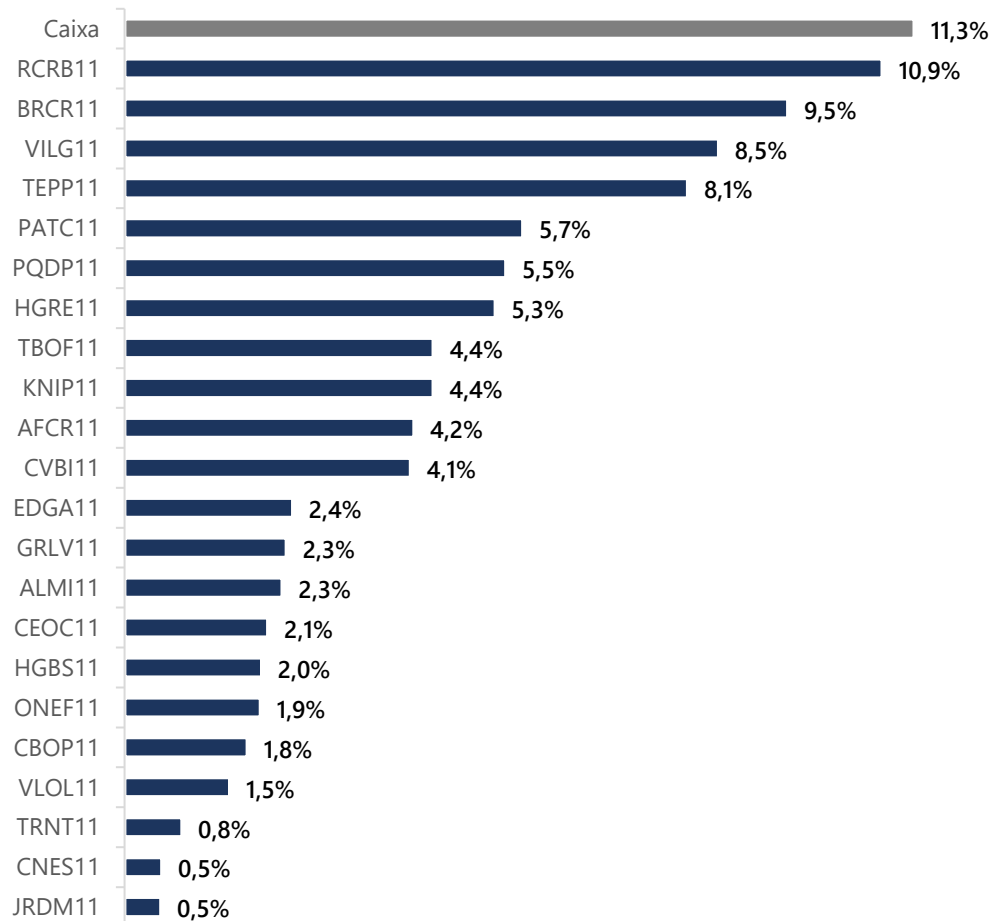
Mantemos nossa estratégia de investimento em ativos classe A e A+ com endereços não replicáveis. Regiões *prime* de São Paulo, como Faria Lima e JK, já estão com vacância em níveis muito baixos e, na nossa visão, o impacto maior deve se dar nas classes B e C em regiões secundárias.

Em relação ao mercado secundário, a liquidez do Fundo reduziu dos R\$ 196 mil negociados ao dia no mês passado para R\$ 159 mil em negociações diárias nesse mês, o que representa 6,3% de liquidez no mês. A cotação de mercado, por sua vez, representava um deságio de 12,8% em relação a cota patrimonial no fim de abril.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do email [fof@integralbrei.com.br](mailto:fof@integralbrei.com.br).

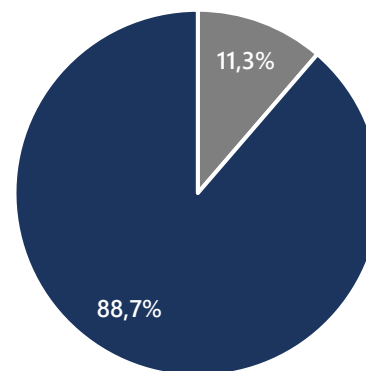
### Investimentos

#### Portfólio



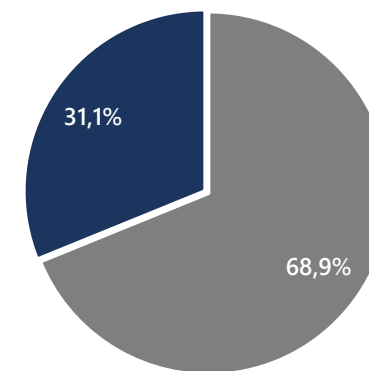
#### Composição da Carteira

■ Caixa ■ Fundos Imobiliários



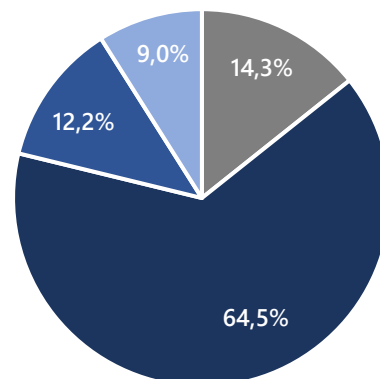
#### Tipo de Oferta

■ 400 ■ 476



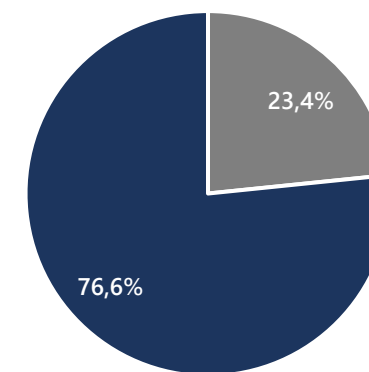
#### Alocação por Segmento

■ Papéis ■ Corporativo ■ Logístico ■ Shopping



#### Estratégia

■ Renda ■ Ganho de Capital



## Desempenho do Fundo

Em abril-20, o resultado foi de R\$ 1,6 milhão, sendo R\$ 1,4 milhão de ganho de capital não realizado no mercado secundário. O resultado de rendimentos dos ativos imobiliários investidos foi de R\$ 228 mil, crescimento ~8% em relação ao mês passado, fruto dos investimentos feitos em fevereiro pós divulgação de dividendos. Pela mesma razão, a Gestão prevê um aumento dessa receita em maio-20, uma vez que foram investidos 22% do Patrimônio Líquido do Fundo

em março, porém, no final do mês, pós divulgação de resultados, portanto, a receita proveniente desses ativos será devida a partir de maio-20. Assim como março-20, no mês de abril não foi realizado ganho de capital, uma vez que, na visão do Gestor, os preços ainda estão em patamares baixos. O ROE\* ajustado do FOF Integral BREI é de 7,7% anualizado desde o início. Considerando apenas os últimos 6 meses, após período inicial de locação, o ROE\* ajustado está em 9,3% anualizado.

### Demonstrativo de Resultado do Exercício

	abr/20	mar/20	Início
Rendimento de Ativos Imobiliários	227.950	211.377	1.056.764
Resultado em transações de FIIs - Mercado Secundário	-	-	1.484.458
Ganho de Capital não Realizado - Mercado Secundário	1.423.554	(7.122.521)	(5.263.686)
<b>Resultado de ativos financeiros de base imobiliária</b>	<b>1.651.504</b>	<b>(6.911.144)</b>	<b>(2.722.464)</b>
Receita Financeira (Líquida de IR)	14.554	32.964	687.733
Receitas (despesas) Operacionais	(87.641)	(87.474)	(667.553)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>1.578.416</b>	<b>(6.965.655)</b>	<b>(2.702.284)</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido por cota</b>	<b>2,37</b>	<b>(10,45)</b>	<b>(4,05)</b>
Ajustes para Distribuição de Resultado*	(1.419.554)	7.126.521	5.295.686
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	<b>158.863</b>	<b>160.866</b>	<b>2.593.402</b>
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota</b>	<b>0,24</b>	<b>0,24</b>	<b>3,89</b>
<b>Rendimento Distribuído / Lucro Distribuível</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### Balanco Patrimonial

abr-20

Ativos	58.563.459	Passivos + Patrimônio Líquido	58.563.459
<b>Circulante</b>	<b>6.636.460</b>	<b>Circulante</b>	<b>279.446</b>
Cotas de fundo de renda fixa	6.612.770	Rendimentos a distribuir	158.863
Negociação e intermediação de valores	6.091	Impostos e contribuições a recolher	584
Despesas antecipadas	17.488	Provisões e contas a pagar	120.000
Impostos a compensar	111	<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>51.927.000</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>58.284.013</b>
Cotas de FII	51.927.000	Cotas de investimento integralizadas	66.668.100
		(-) Gastos com colocação de cotas	(3.088.401)
		Reserva de lucros (prejuízos)	(5.295.686)

\* Ajuste feito no resultado desconsiderando variação patrimonial não realizada e adição de despesas operacionais não caixa

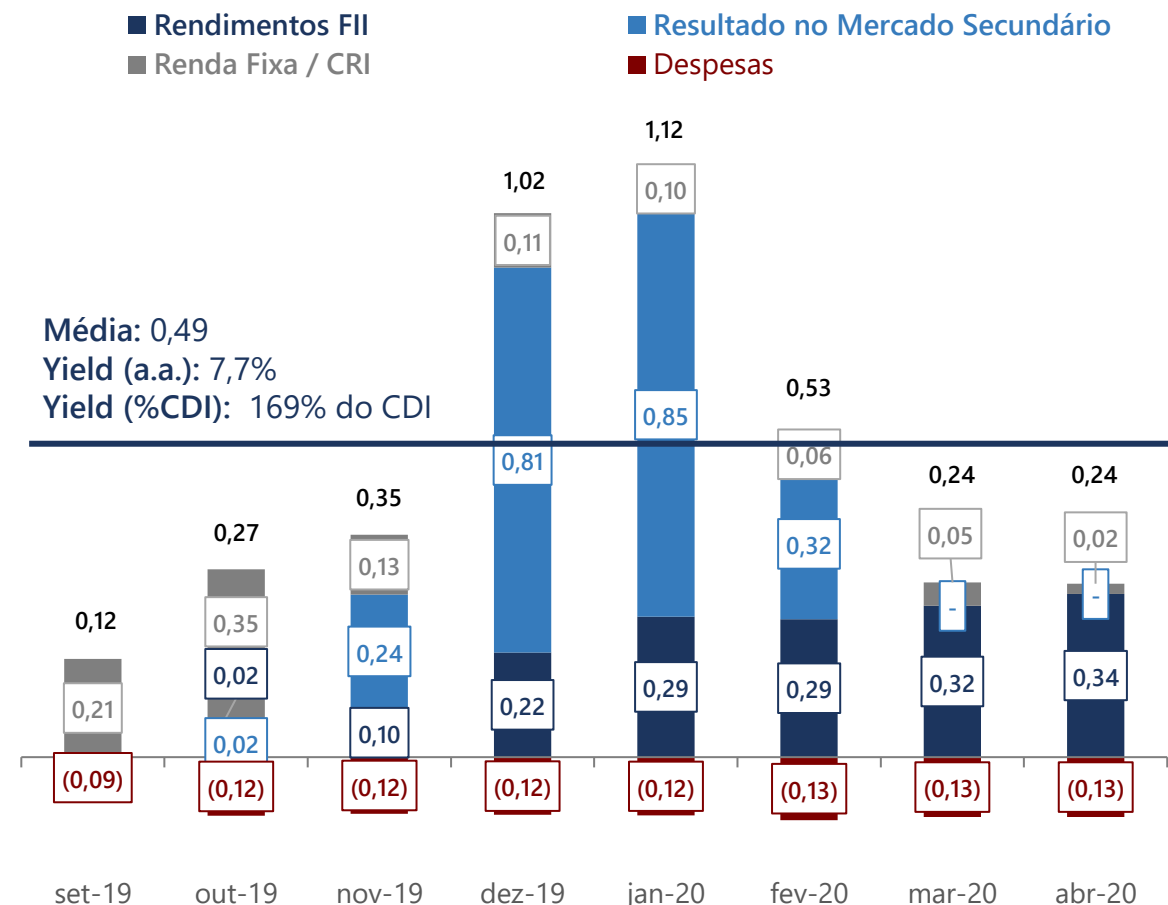
Resultados passados não são garantia de rentabilidade futura.

## Dividendos Distribuídos

No mês de abril foram distribuídos R\$ 0,24/cota em dividendos, o que representa a totalidade do resultado sujeito a distribuição no mês. Em abril não foram feitas vendas no mercado secundário uma vez que, na visão do Gestor, o momento agora não está favorável a realização de ativos. A melhora de rendimentos de FII, se deu devido as alocações em março, contudo, a maior parte foi investida pós divulgação dos dividendos e, portanto, a receita relativa a esses ativos será devida a partir de maio. No ano, já foram distribuídos R\$ 2,18/cota, ou 8,84% de *dividend yield* anualizado. Desde o início já foram distribuídos 3,89, uma média mensal de 0,49/cota em dividendos, representando um *dividend yield* anualizado de 7,70%.

	Início	mar-20	abr-20
<b>Quebra do Resultado</b>	<b>(2.702.284,38)</b>	<b>(6.965.654,61)</b>	<b>1.578.416,24</b>
Rendimentos FII	1.056.764,08	211.376,99	227.950,10
Lucro em Transações no Mercado Secundário	1.484.457,75	-	-
Ganho de Capital Não Realizado	(5.263.686,06)	(7.122.520,85)	1.423.553,59
Renda Fixa / CRI	687.732,80	32.963,67	14.553,59
Despesas	(667.552,95)	(87.474,42)	(87.641,04)
Ajustes no Resultado*	5.295.686,06	7.126.520,85	(1.419.553,59)
<b>Resultado (Distribuível)</b>	<b>2.593.401,68</b>	<b>160.866,24</b>	<b>158.862,65</b>
<b>Dividendo Realizado</b>	<b>2.593.401,68</b>	<b>160.866,24</b>	<b>158.862,65</b>
<b>Rendimento Distribuído / Distribuível</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Quebra do Resultado por Cota

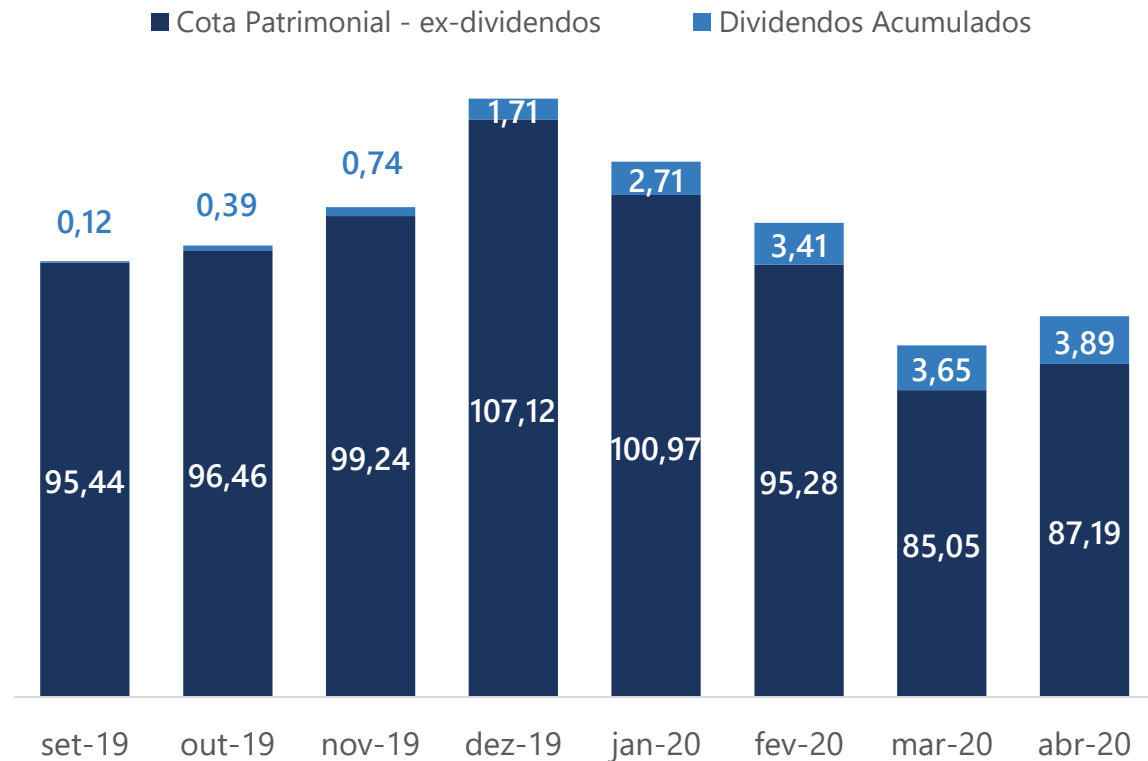


Resultados passados não são garantia de rentabilidade futura.



### Evolução Patrimonial

A cota patrimonial se valorizou em 2,5%, devido, principalmente, a valorização não realizada dos ativos em carteira. Somando a cota patrimonial aos dividendos acumulados, chega-se a R\$ 91,80 por cota ao final de abril/20.

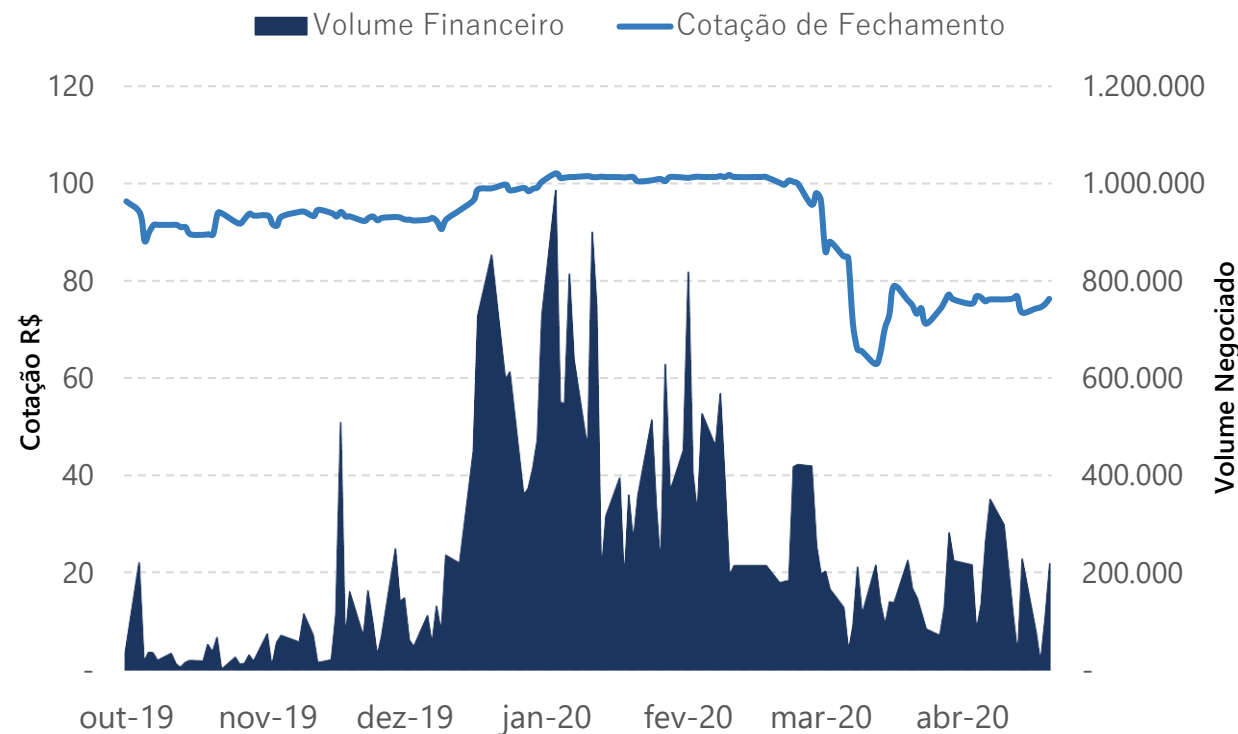


Fonte: Valor Pro

### Mercado Secundário

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

	abr/20	2020	Início
Cotas Negociadas	47.175	288.240	349.725
Volume Total negociado	3.177.873	26.621.499	32.581.763
Volume Diário Médio	158.894	289.364	224.702



### Ofertas 476 / 400

Devido ao momento de alta volatilidade e fortes quedas no mercado secundário, o FOF Integral BREI não tem a expectativa de alocar em novas ofertas no curto prazo.

Dado o novo patamar de preços, na nossa visão, o mercado secundário apresenta maiores oportunidades de ganho de capital em detrimento de novas ofertas.

### Informações Adicionais

- [Regulamento FOF Integral BREI](#)
- [Informe Mensal](#)

### Carteira FOF Integral BREI

Fundo	Ticker	Gestor	Administrador	Oferta	Segmento	Estratégia
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	400	Papéis	Renda
AF Invest Recebíveis Imobiliários	AFCR11	AF Invest	CM Capital	476	Papéis	Renda
VBI CRI	CVBI11	VBI Real Estate	BRL Trust	476	Papéis	Renda
The One	ONEF11	Rio Bravo	Rio Bravo	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
TB Office	TBOF11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Castello Branco Office Park	CBOP11	Credit Suisse	Credit Suisse	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
CEO CCP	CEOC11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Renda
Torre Norte	TRNT11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Vila Olimpia Corporate	VLOL11	RB Capital	Oliveira Trust	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Torre Almirante	ALMI11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Edifício Galeria	EDGA11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Cenesp	CNES11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Corporativo - Monoativo	Ganho de Capital
Vinci Logística	VILG11	Vinci Partners	BRL Trust	400	Logístico	Ganho de Capital
GR Louveira	GRLV11	Credit Suisse	Credit Suisse	400	Logístico	Ganho de Capital
BTG Corporate Office	BRCR11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	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	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Pátria Edifícios Corporativos	PATC11	Pátria Investimentos	Banco Modal	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Tellus Properties	TEPP11	Tellus Investimentos	BRL Trust	400	Corporativo - Multiativos	Ganho de Capital
Hedge Brasil Shopping	HGBS11	Hedge Investments	Hedge Investments	400	Shopping	Ganho de Capital
Parque Dom Pedro	PQDP11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Shopping	Renda
Shopping Jardim Sul	JRDM11	BTG Pactual	BTG Pactual	400	Shopping	Renda

*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

[fof@integralbrei.com.br](mailto:fof@integralbrei.com.br)

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