



CNPJ: 14.744.231/0001-14  
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar  
São Paulo, SP, CEP 01452-001

# Nov/2024

## RELATÓRIO GERENCIAL

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

## 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 Junho 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:

958.423

### Cotistas:

3.821

## RELATÓRIO GERENCIAL NOV/2024

### PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 778.120  
LUCRO

R\$ 0,81  
LUCRO POR COTA

R\$ 766.738  
DIVIDENDOS

R\$ 0,80  
DIVIDENDOS  
POR COTA

1,32%  
DIVIDEND YIELD

18,01%  
DIVIDEND YIELD A.A

### AVALIAÇÃO

R\$ 90.901.662  
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 94,85  
VALOR PATRIMONIAL  
POR COTA

R\$ 57.946.255  
VALOR DE MERCADO

R\$ 60,46  
VALOR DE MERCADO  
POR COTA

(36,25%)  
(DES)ÁGIO (VM VP)

3,71%  
LIQUIDEZ

## FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado cotista,

Em novembro, o IPCA registrou nova alta de 0,39%, ainda que uma desaceleração quando comparado ao índice registrado em outubro, de 0,56%. O resultado foi influenciado principalmente pelo aumento nos preços das carnes, passagens aéreas e cigarros.

Com isso, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 4,87%, superando o teto da meta de inflação do Banco Central. Em 6 de novembro o Copom elevou a taxa Selic pela segunda vez consecutiva, de 10,75% a.a. para 11,25% a.a.

Dentro das altas sucessivas do IPCA, realizamos a distribuição de 0,80 centavos por cota, mantendo 0,11 centavos de reserva. Diante da cota de fechamento (R\$60,46), o *dividend yield* considerando as distribuições dos últimos 12 meses seria de 17% a.a.

## ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

Seguem, de forma sintética, as movimentações realizadas na carteira durante o mês de novembro:

- Celebramos uma ata de assembleia do CRI Loft, onde foram disponibilizados diretamente ao patrimônio separado das operações unidades imobiliárias prontas em Taubaté e Aparecida, estado de São Paulo. Já iniciamos o processo de desinvestimento dessas unidades para amortização do CRI.
- Após o habite-se informado nos relatórios anteriores, o CRI Vivatti iniciou o processo de repasse e, com o consequente recebimento de recursos, a amortização do CRI.
- O CRI GDP também obteve o habite-se no mês de novembro e começa a organizar com os compradores a entrada do financiamento para início do repasse.
- Por fim, o devedor do CRI Olimpo nos informou que realizará a amortização integral da operação no mês de janeiro.

Aproveitando o último contato do ano, desejamos a todos os cotistas boas festas e um feliz ano novo.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas.

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

Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Duration <sup>3</sup>
CRI CRVO	IPCA	22.561,2	20.315,8	7,00%	9,36%	23,4%	6,50
CRI Vivatti	IPCA	11.392,2	11.371,6	11,00%	5,93%	13,1%	0,05
CRI Pateo II	IPCA	8.178,0	7.964,2	13,00%	11,59%	9,2%	3,37
CRI Pateo III	IPCA	6.095,2	5.984,8	12,50%	11,44%	6,9%	3,37
CRI Villa Residence	IPCA	8.528,7	8.541,3	10,00%	4,31%	9,8%	0,04
CRI Loft	IPCA	9.663,7	8.858,7	10,00%	11,28%	10,2%	11,68
CRI Olimpo	IPCA	7.250,4	6.824,4	11,00%	22,29%	7,8%	0,20
CRI GDP	IPCA	5.167,7	5.150,7	10,00%	10,43%	5,9%	1,24
CRI Braspark	IPCA	6.287,4	6.048,3	8,00%	9,73%	7,0%	3,93
CRI Acqua Residence	IPCA	128,3	128,5	11,00%	5,34%	0,1%	0,04
CRI Grand Garden	IPCA	229,2	229,7	10,00%	9,76%	0,3%	1,44
CRI Next	IPCA	200,8	196,8	12,50%	13,48%	0,2%	3,35
<b>Total de CRIs</b>		<b>85.682,7</b>	<b>81.614,7</b>			<b>93,8%</b>	
Caixa Bruto		3.140,4	3.140,4				
Rendimentos e Provisões		-100,0	-100,0				
Caixa Líquido		3.040,4	3.040,4				
BIME11		1.443,6	1.443,6				
TGAR11		802,9	802,9				
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>94.969,6</b>	<b>90.901,7</b>			<b>Duration Média</b>	<b>3,99</b>

	HTM <sup>2</sup>	MTM <sup>2</sup>
<b>Taxa Média da Carteira IPCA</b>	<b>9,75%</b>	<b>10,17%</b>

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

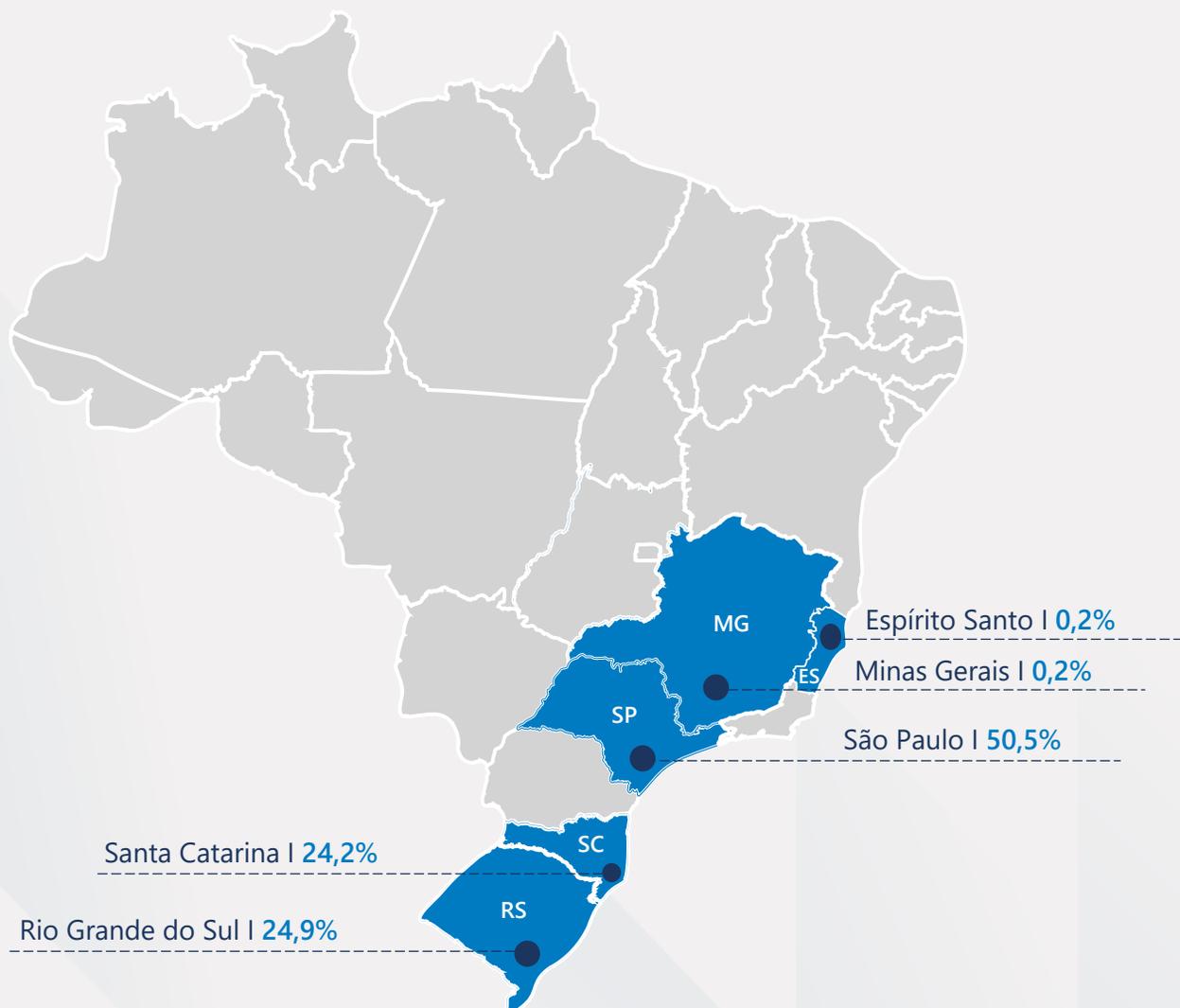
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked -to-Market)

3) Em anos

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

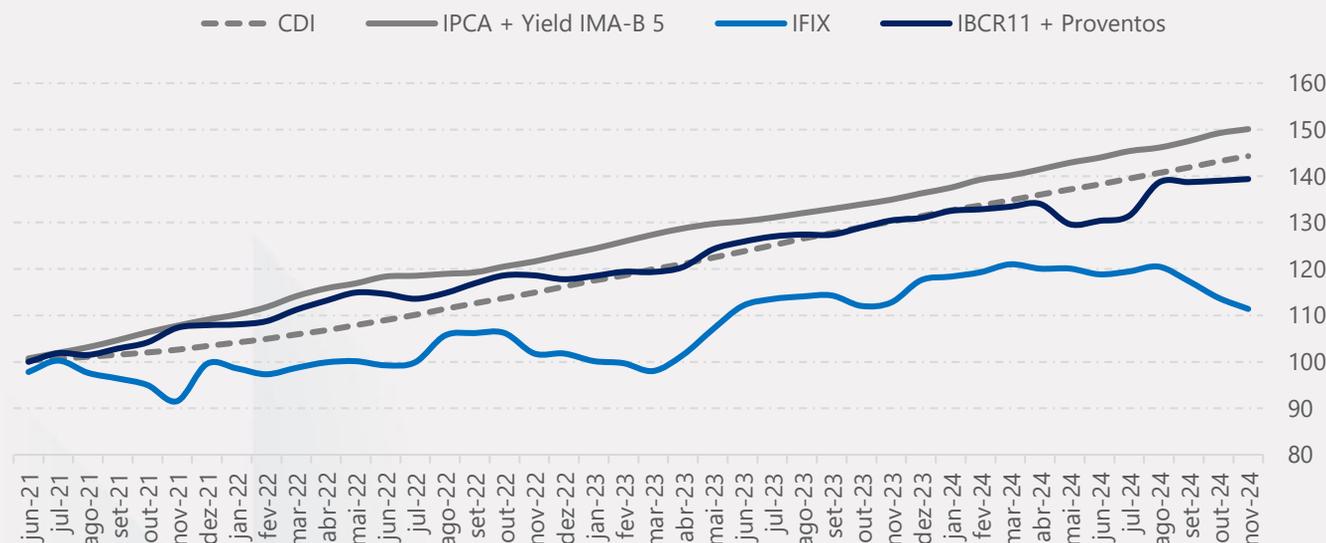
		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum
2021	Div / Cota <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	1,15	0,92	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	8,57	8,57
	Dividend Yield <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	1,19%	0,94%	1,02%	1,02%	1,53%	1,50%	1,52%	8,66%	8,66%
	DY Anualizado	-	-	-	-	-	15,20%	11,87%	13,02%	12,96%	19,94%	19,59%	19,79%	18,08%	18,08%
2022	Div / Cota <sup>1</sup>	1,50	1,50	1,47	1,22	1,32	1,25	1,25	1,25	1,10	0,90	0,80	0,69	14,25	22,82
	Dividend Yield <sup>2</sup>	1,54%	1,55%	1,50%	1,24%	1,34%	1,29%	1,32%	1,32%	1,15%	0,93%	0,84%	0,73%	15,17%	24,30%
	DY Anualizado	20,07%	20,25%	19,56%	15,96%	17,27%	16,57%	16,99%	16,99%	14,69%	11,80%	10,53%	9,18%	15,17%	14,73%
2023	Div / Cota <sup>1</sup>	0,90	1,00	0,80	0,95	0,91	0,88	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	11,41	34,23
	Dividend Yield <sup>2</sup>	0,96%	1,06%	0,86%	1,02%	0,95%	0,91%	1,02%	1,02%	1,05%	1,04%	1,04%	1,04%	11,89%	35,67%
	DY Anualizado	12,13%	13,55%	10,83%	12,94%	11,99%	11,49%	12,99%	12,91%	13,33%	13,26%	13,18%	13,25%	11,89%	12,53%
2024	Div / Cota <sup>1</sup>	1,00	0,90	0,90	0,90	0,85	0,83	0,80	0,85	0,75	0,75	0,80	-	9,33	43,56
	Dividend Yield <sup>2</sup>	1,04%	0,94%	0,94%	0,95%	0,94%	0,92%	0,89%	0,88%	0,78%	0,79%	0,84%	-	9,84%	45,93%
	DY Anualizado	13,17%	11,87%	11,91%	11,95%	11,93%	11,65%	11,18%	11,11%	9,82%	9,87%	10,60%	-	10,78%	11,40%

<sup>1</sup> Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido <sup>2</sup> Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

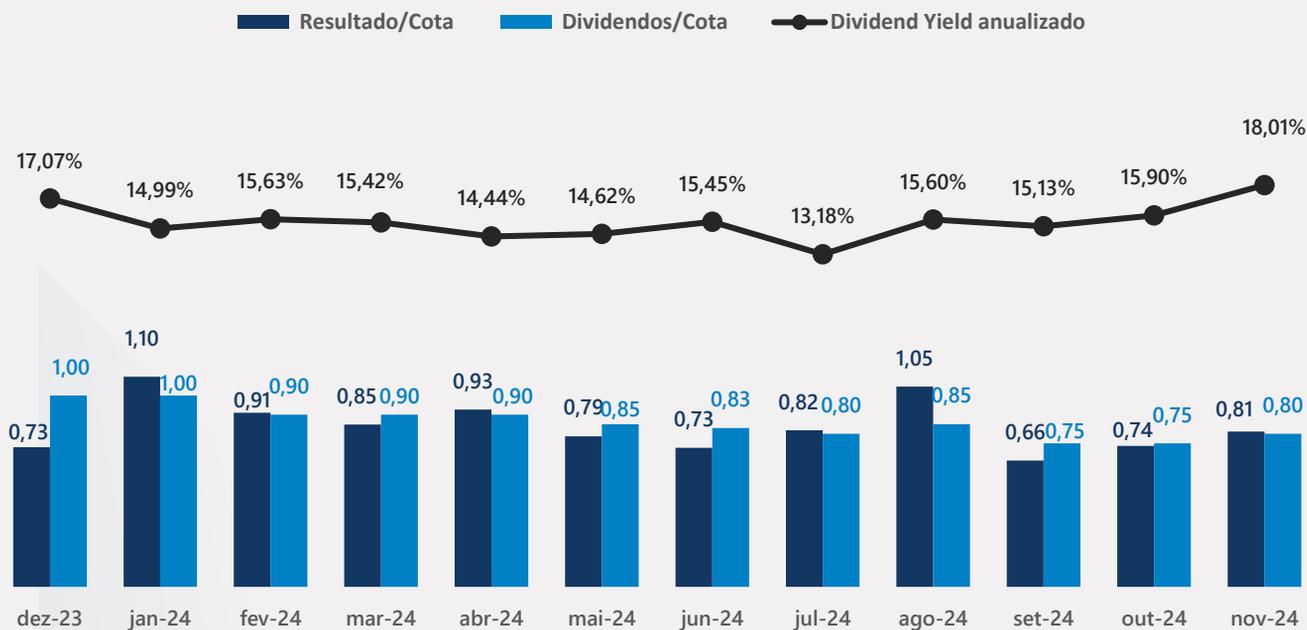
	nov/24	out/24	2024	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	55,33	63,49	79,46	78,20	100,00
Cota Mercado – Fim do Período	60,46	55,33	60,46	60,46	60,46
Varição – Cota Fechamento	9,27%	(12,85%)	(23,91%)	(22,69%)	(39,54%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	10,72%	(11,67%)	(12,17%)	(9,48%)	4,03%
Cota Patrimonial – Início do Período	95,22	95,67	95,96	96,41	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	94,85	95,22	94,85	94,85	94,85
Varição – Cota Patrimonial	(0,39%)	(0,47%)	(1,16%)	(1,62%)	(2,22%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,45%	0,31%	8,56%	9,09%	42,69%
Dividendos / Cota	0,80	0,75	9,33	10,33	43,57
Dividend Yield	1,32%	1,36%	15,43%	17,09%	72,06%
Dividend Yield Anualizado	18,01%	15,90%	16,95%	17,09%	17,21%

DESEMPENHO DO FUNDO

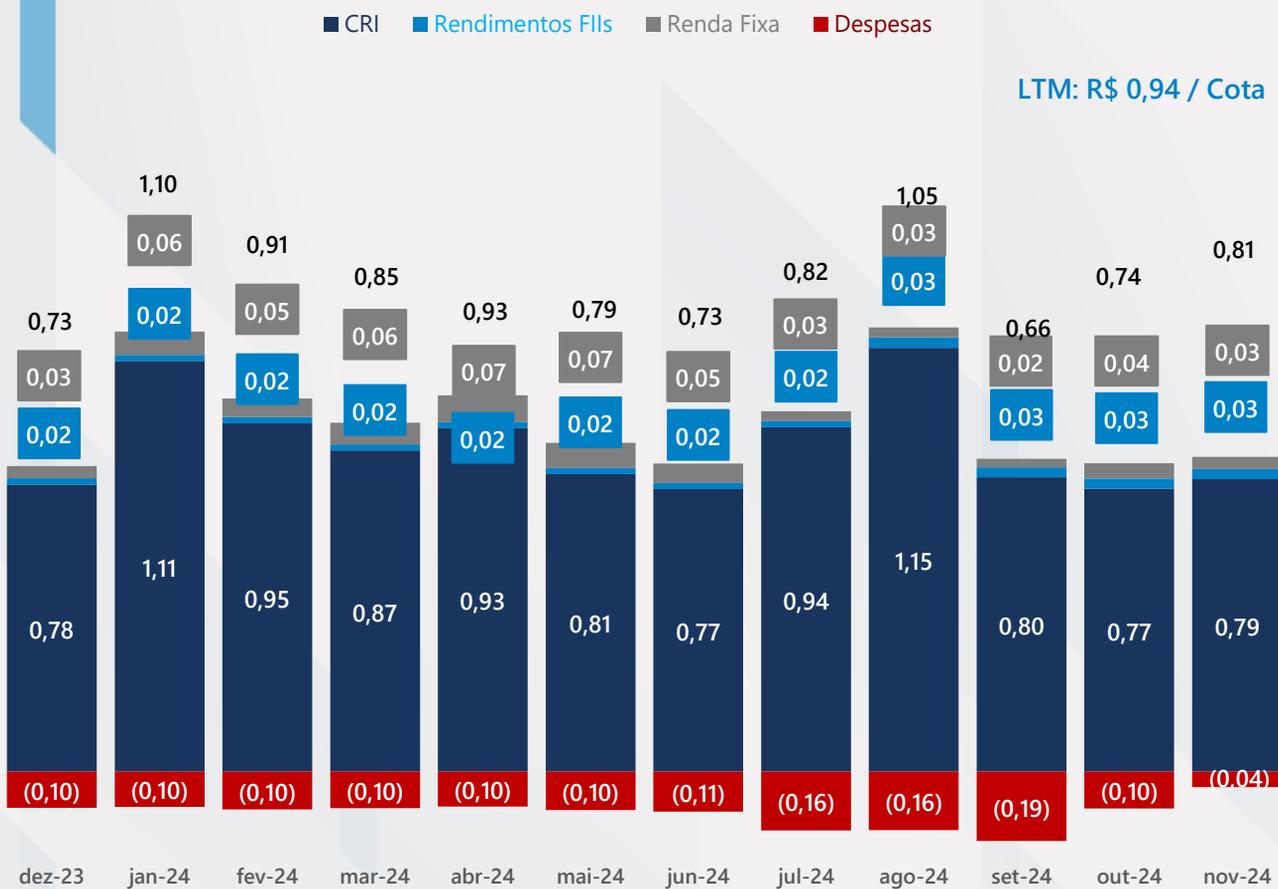


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



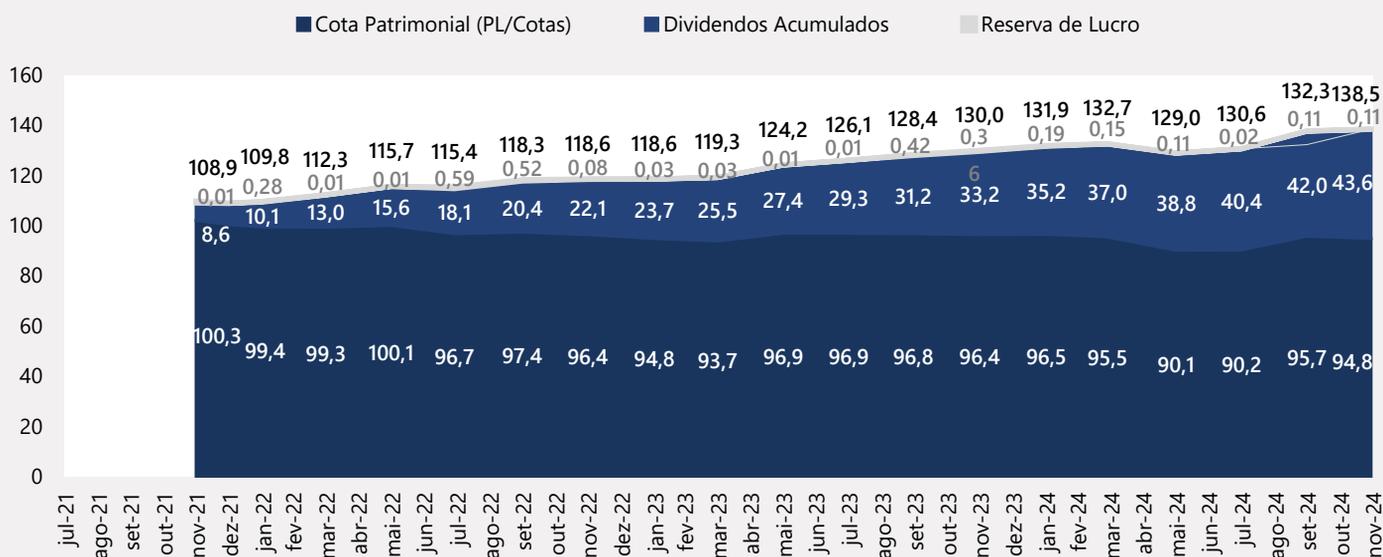
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Novembro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de **R\$ 95,22** para **R\$ 94,85**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (36,25%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 43,56 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **18,01%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,11 / cota de reserva de lucro**.

\*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial

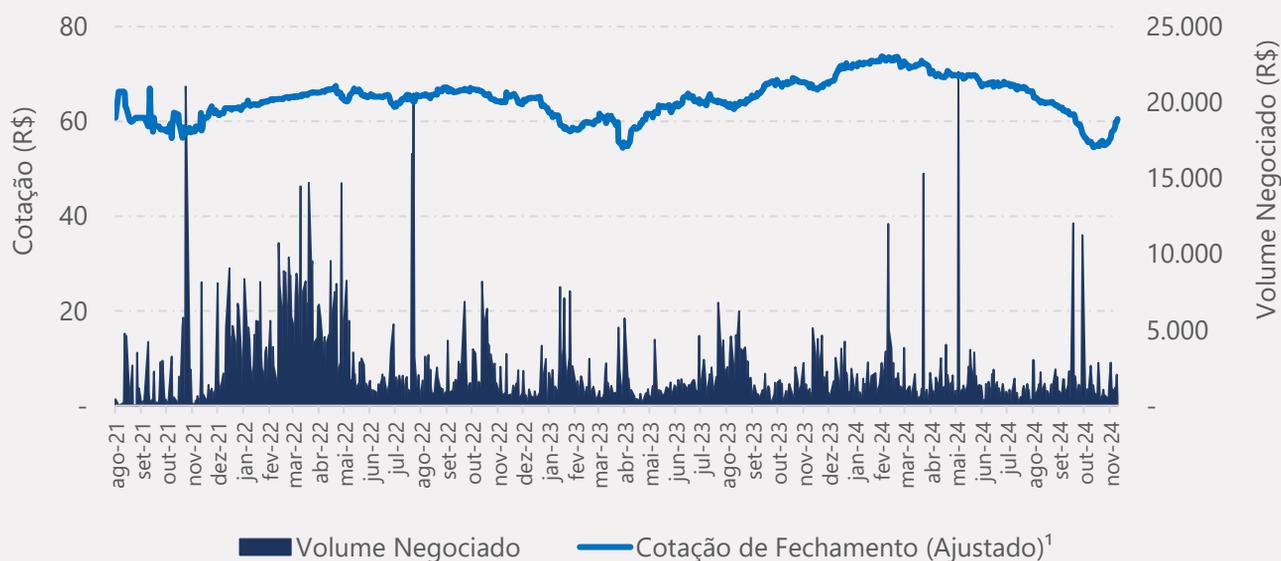


## DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	out/24	nov/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	39.926.147	9.366.956	7.815.092	762.813	787.637
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	41.717.206	9.366.956	7.815.092	762.813	787.637
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.116.140	526.889	494.935	39.423	31.712
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(4.812.629)	(1.303.054)	(1.205.098)	(99.209)	(44.355)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	1.914.169	1.092.782	1.878.372	3.125	3.125
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	40.934.886	9.683.574	8.983.300	706.152	778.120
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	50,98	10,10	9,37	0,74	0,81
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	95,31%	102,48%	99,80%	88,80%	88,26%

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

	nov/24	2024	Início
Cotas Negociadas	37.954	506.767	2.037.633
Volume Total Negociado	2.150.300	36.344.193	170.940.288
Volume Diário Médio	107.515	155.984	207.200
Liquidez	3,71%	5,23%	7,37%



<sup>1</sup>Ajuste incluindo os dividendos distribuídos no período

#### TABELA DE SENSIBILIDADE

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 52,96	(44,16%)	45.572	17,57%	20,79%	19,51%	19,18%
R\$ 54,46	(42,58%)	46.863	17,09%	20,17%	18,97%	18,65%
R\$ 55,96	(41,00%)	48.154	16,63%	19,58%	18,46%	18,15%
R\$ 57,46	(39,42%)	49.445	16,20%	19,03%	17,98%	17,67%
R\$ 58,96	(37,84%)	50.735	15,78%	18,51%	17,52%	17,22%
<b>R\$ 60,46</b>	<b>(36,25%)</b>	<b>52.026</b>	<b>15,39%</b>	<b>18,01%</b>	<b>17,09%</b>	<b>16,79%</b>
R\$ 61,96	(34,67%)	53.317	15,02%	17,54%	16,67%	16,38%
R\$ 63,46	(33,09%)	54.608	14,66%	17,10%	16,28%	15,99%
R\$ 64,96	(31,51%)	55.898	14,33%	16,68%	15,90%	15,62%
R\$ 66,46	(29,93%)	57.189	14,00%	16,27%	15,54%	15,27%
R\$ 67,96	(28,35%)	58.480	13,69%	15,89%	15,20%	14,93%

**CRI VILA RESIDENCE**



Atualizações do Ativo

O empreendimento Armonia já está concluído e o Villa se aproxima do habite-se. Ambos estão 100% vendidos.

**True Securitizadora**

Descrição da Operação

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

**Código IF:** 21G0759091

**Vencimento**  
12/12/2024

**Virgo Securitizadora**

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

Obra está 100% concluída, com Habite-se já emitido.

O Contrato de locação já foi assinado, com preço de R\$ 23,00 / m<sup>2</sup>, acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R\$ 16,00 / m<sup>2</sup>.

**CRI BRASPARK**



**Vencimento**  
20/08/2031

**Taxa:** IPCA + 8,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 21H0926710

**CRI NEXT**



Atualizações do Ativo

O empreendimento segue em linha com o esperado, atingindo 55,97% de evolução de física até o momento.

Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas, atingindo 67%.

**True Securitizadora**

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Serra – ES, a incorporadora possui um histórico de quase 20 anos de experiência e 12 empreendimentos entregues, com foco em projetos de médio-baixo padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do terreno e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

**Taxa:** IPCA + 12,30%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 24G2828590

**Vencimento**  
15/10/2027

**Virgo Securitizadora**

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

O Fundo tem buscado realizar a venda parcial do CRI no mercado secundário. Essa estratégia visa reduzir a exposição ao ativo e diversificar a carteira.

O ativo não foi afetado pelas chuvas no Rio Grande do Sul.

**CRI CRVO**



**Taxa:** IPCA + 7,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 21F0185834

**Vencimento**  
20/06/2036

CRI GIOVANNI DI PIETRO



Atualizações do Ativo

O empreendimento segue em linha com o esperado, atingindo 97,8% de evolução de física.

Todos os covenants/índices estão sendo atendidos. Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas.

True Securitizadora

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 2210879235

Vencimento  
20/10/2025

Virgo Securitizadora

Descrição da Operação

Operação de estoque em Taubaté – SP, a incorporadora possui um histórico com mais de 22 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.

Atualizações do Ativo

Trata-se de uma operação de CRI de estoque, cujo período de carência será estendido até dezembro deste ano.

Está em andamento uma negociação com o devedor para realizar o pré-pagamento da operação, previsto para o segundo semestre de 2024.

CRI LOFT



Vencimento  
12/06/2041

Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 17H0163663

CRI OLIMPO



Atualizações do Ativo

A carteira de recebíveis cedida ainda não gerou a liquidez necessária para fazer frente ao novo plano de amortização pactuado, portanto estamos em negociação com a devedora para ajustes no fluxo.

True Securitizadora

Descrição da Operação

Cota sênior com 30% de subordinação, com projetos de loteamento / condomínio de casas no estado de São Paulo, incorporador com 10 anos de experiência. As garantias compõem; recebíveis adicionais de R\$28MM, 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

Código IF: 21L0939502

Vencimento  
22/01/2025

Virgo Securitizadora

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

Com o fim das obras, o processo de obtenção do habite-se foi concluído em abril de 2024.

Aguardamos a individualização das matrículas no cartório para o recebimento do repasse das unidades vendidas.

CRI VIVATTI



Vencimento  
11/03/2025

Taxa: IPCA + 11,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 19J0279390

**CRI PATEO BOA VISTA**



Atualizações do Ativo

Realizamos a reestruturação do CRI Pátéo Boa Vista em duas emissões, uma realizada no final de junho e a outra no início de julho, implementando uma série de eficiências para o projeto e o aumento da taxa da operação, que passa de IPCA+10,00% para IPCA+10,50%.

**Virgo Securitizadora**

Descrição da Operação

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.

**Taxa:** IPCA + 13% / IPCA + 12,5%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 24F1584133 / 24F1584242

**Vencimento**  
22/07/2027

**True Securitizadora**

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Rio Claro – SP, a incorporadora possui mais de 10 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão, com presença em 6 diferentes cidades. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

Atualizações do Ativo

Os indicadores de progresso da obra estão em linha com o cronograma inicial, obra foi concluída no mês de Setembro.

Em junho houve a obtenção do habite-se e, portanto, devemos observar amortizações constantes nos próximos meses.

**CRI GRAND GARDEN**



**Vencimento**  
15/12/2025

**Taxa:** IPCA + 10,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 22J1410467

**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

**Regulamento**

FII de CRI  
Integral BREI

**Informe Mensal**

Novembro

**Cadastre-se**  
em nosso mailing

**ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS**



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

São Paulo – SP

Tel: (11) 3103-9995

contato@brei.com.br

www.integralbrei.com.br



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.