



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

Dez/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:

3.718

www.integralbrei.com.br

RELATÓRIO GERENCIAL DEZ/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 743.558
LUCRO

R\$ 0,78
LUCRO POR COTA

R\$ 862.581
DIVIDENDOS

R\$ 0,90
DIVIDENDOS
POR COTA

1,47%
DIVIDEND YIELD

19,14%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 86.056.193
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 89,79
VALOR PATRIMONIAL
POR COTA

R\$ 58.674.656
VALOR DE MERCADO

R\$ 61,22
VALOR DE MERCADO
POR COTA

(31,82%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

4,25%
LIQUIDEZ

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado cotista,

Fechamos o ano de 2024 com uma inflação acumulada, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de 4,83%, acima de meta de inflação definida pelo Conselho Monetário Nacional de 3,00%, com teto até 4,50%.

No mês de dezembro, o índice registrou alta de 0,52% impulsionado, principalmente, pelo grupo de Alimentos e Bebidas (1,18%) que sofreu seu quarto aumento consecutivo.

Na oitava e última reunião do Copom no ano de 2024, foi definido o aumento da Taxa Selic para 12,25% a.a., sendo esta a terceira elevação consecutiva.

O relatório Focus divulgado no dia 27 de dezembro projeta para 2025 uma variação positiva do IPCA de 4,96% e uma taxa Selic final de 14,75% a.a. Devemos continuar migração de investimentos da renda variável para a renda fixa, pressionando os preços no mercado secundário mas, ainda sim, os CRIs indexados ao IPCA seguem sendo um excelente instrumento para proteção contra os efeitos da inflação.

Nossa distribuição foi de R\$0,90 por cota, totalizando R\$10,23 distribuídos ao longo de 2024. Considerando a cota de fechamento de R\$61,22, realizamos um dividend yield no ano de 16,7%.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

No mês de dezembro realizamos a integralização da segunda série do CRI Next, no volume de R\$200 mil reais e recebemos a última amortização do CRI Pollo Acqua que, portanto, se encerra.

Ainda que esse relatório gerencial seja referente ao mês de dezembro, entendemos ser importante adiantar que no vencimento do CRI Olimpo não houve o pagamento da amortização ordinária bullet.

Será respeitado o prazo de cura após a notificação enviada para a devedora e, na sequência, em caso de não pagamento, será convocada uma assembleia entre os titulares do CRI para definição dos próximos passos. Vale ressaltar que a operação conta com alienação fiduciária de cotas de 3 SPEs cujos laudos de avaliação superam o saldo devedor do CRI além da cessão fiduciária de carteira de recebíveis.

Por fim, destacamos ainda que a operação estava em período de waiver, sem amortização da correção monetária e apenas com o pagamento parcial de juros. Portanto, o resultado do CRI nos últimos meses contribuía marginalmente para o resultado do IBCR11 de forma que, mesmo que o recebimento dos valores em aberto se estendam, não projetamos impacto de forma a reduzir a distribuição de dividendos no curto ou médio prazo.

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
CRI CRVO	IPCA	22.593,6	19.910,7	7,00%	10,04%	24,0%
CRI Vivatti	IPCA	7.668,3	5.541,1	11,00%	11,00%	6,7%
CRI Pateo II	IPCA	8.195,3	7.881,6	13,00%	12,37%	9,5%
CRI Pateo III	IPCA	6.128,3	5.922,2	12,50%	12,23%	7,1%
CRI Villa Residence	IPCA	8.632,3	8.568,9	10,00%	10,00%	10,3%
CRI Loft	IPCA	9.792,9	8.612,1	10,00%	11,76%	10,4%
CRI Olimpo	IPCA	7.292,3	6.803,8	11,00%	22,29%	8,2%
CRI GDP	IPCA	2.487,5	2.471,2	10,00%	10,94%	3,0%
CRI Braspark	IPCA	6.231,0	5.889,1	8,00%	10,24%	7,1%
CRI Next - 1ªS	IPCA	201,3	194,4	12,50%	14,28%	0,2%
CRI Maehara	IPCA	7.063,7	6.888,3	10,00%	10,55%	8,3%
CRI Next - 2ªS	IPCA	202,1	200,2	12,50%	12,99%	0,2%
Total de CRIs		86.488,8	78.883,6			95,1%
Caixa Bruto		2.012,0	2.012,0			
Rendimentos e Provisões		-105,9	-105,9			
Caixa Líquido		1.906,1	1.906,1			
BIME11		1.351,27	1.351,27			
TGAR11		726,01	726,01			
TRXY11		3.946,21	3.946,21			
Patrimônio Líquido		94.418,4	86.813,2			

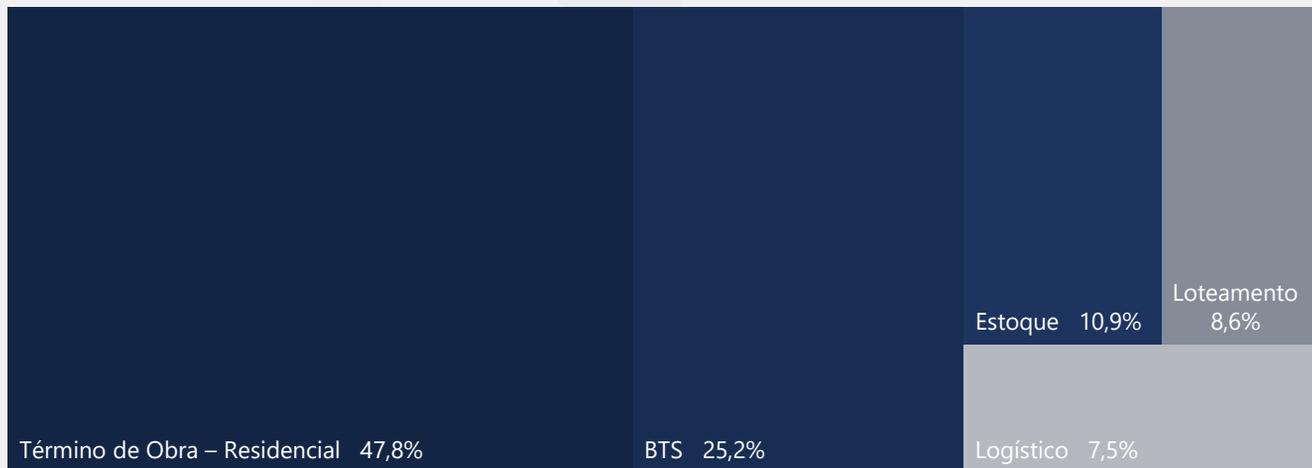
	HTM ²	MTM ²
Taxa Média da Carteira IPCA	9,72%	11,82%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

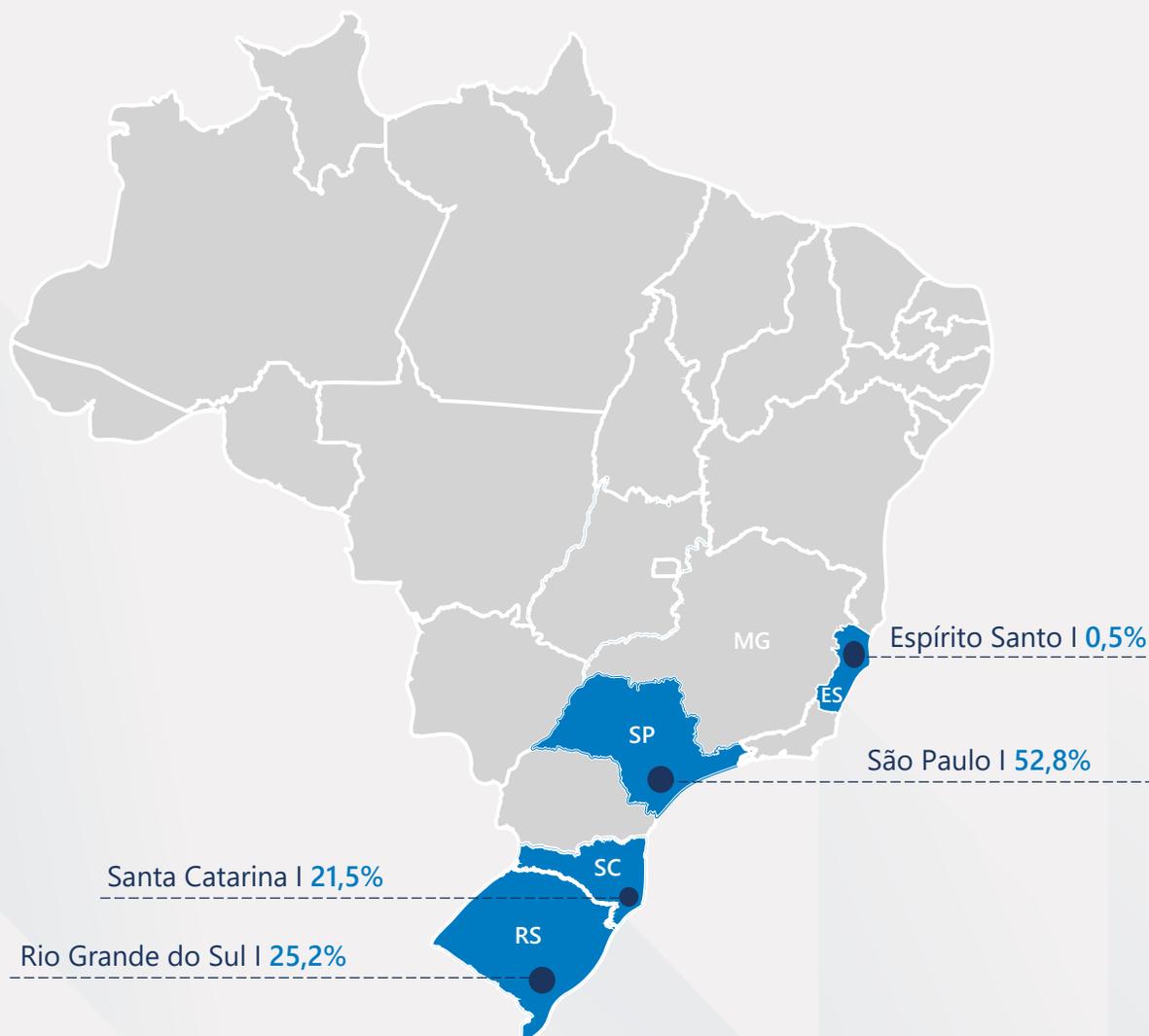
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked-to-Market)

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 ¹	-	-	-	-	-	1,15	0,92	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	8,57	8,57
	Dividend Yield ²	-	-	-	-	-	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 ¹	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 ²	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 ¹	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 ²	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 ¹	1,00	0,90	0,90	0,90	0,85	0,83	0,80	0,85	0,75	0,75	0,80	0,90	10,23	44,46
	Dividend Yield ²	1,04%	0,94%	0,94%	0,95%	0,94%	0,92%	0,89%	0,88%	0,78%	0,79%	0,84%	1,00%	11,39%	49,51%
	DY Anualizado	13,17%	11,87%	11,91%	11,95%	11,93%	11,65%	11,18%	11,11%	9,82%	9,87%	10,60%	12,71%	11,39%	11,88%

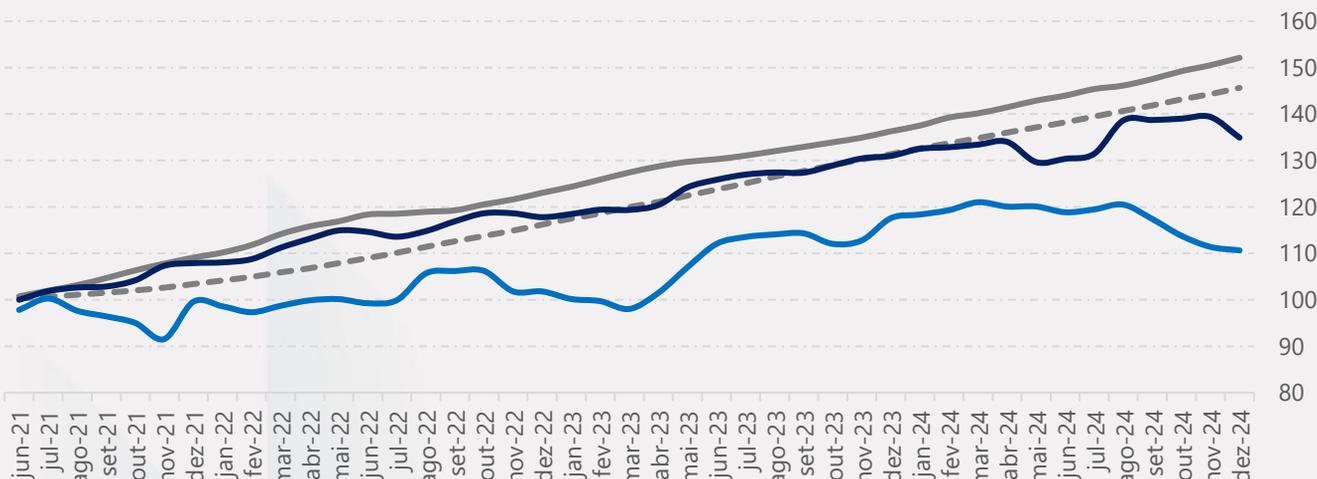
¹ Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido ² Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

	dez/24	nov/24	2024	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	60,46	55,33	79,46	79,46	100,00
Cota Mercado – Fim do Período	61,22	60,46	61,22	61,22	61,22
Varição – Cota Fechamento	1,26%	9,27%	(22,95%)	(22,95%)	(38,78%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	2,75%	10,72%	(10,08%)	(10,08%)	5,69%
Cota Patrimonial – Início do Período	94,85	95,22	95,96	95,96	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	89,79	94,85	89,79	89,79	89,79
Varição – Cota Patrimonial	(5,33%)	(0,39%)	(6,43%)	(6,43%)	(7,43%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(4,38%)	0,45%	4,23%	4,23%	38,41%
Dividendos / Cota	0,90	0,80	10,23	10,23	44,47
Dividend Yield	1,47%	1,32%	16,71%	16,71%	72,64%
Dividend Yield Anualizado	19,14%	18,01%	16,71%	16,71%	16,46%

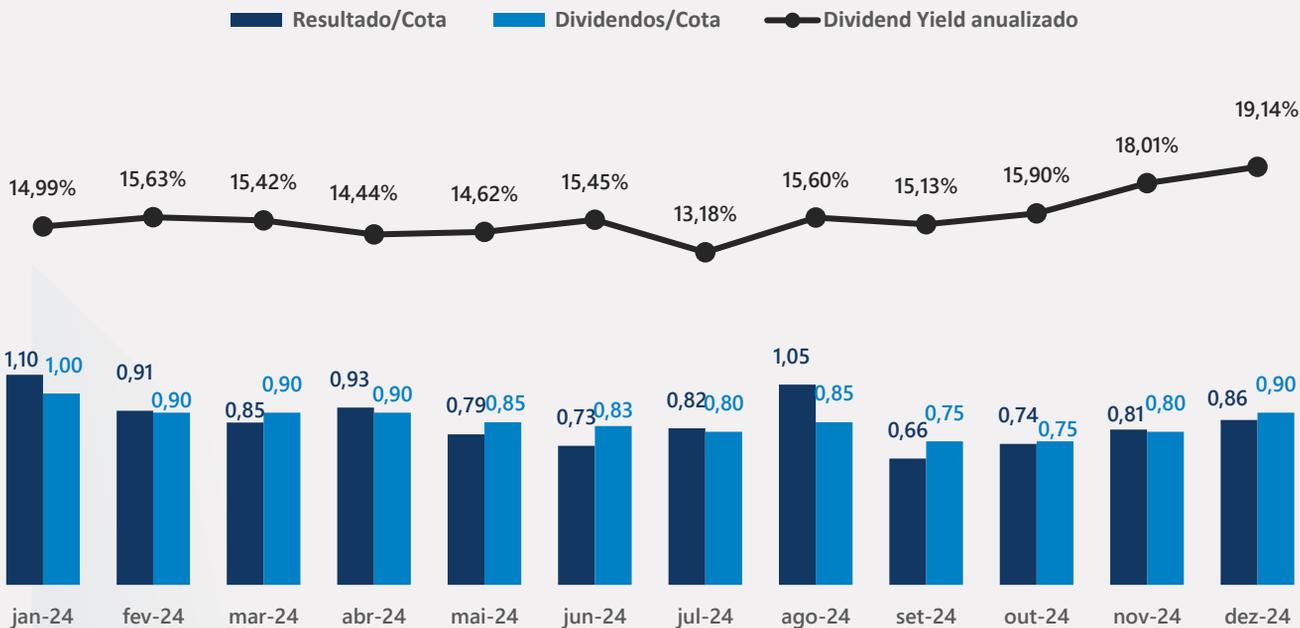
DESEMPENHO DO FUNDO

--- CDI — IPCA + Yield IMA-B 5 — IFIX — IBCR11 + Proventos

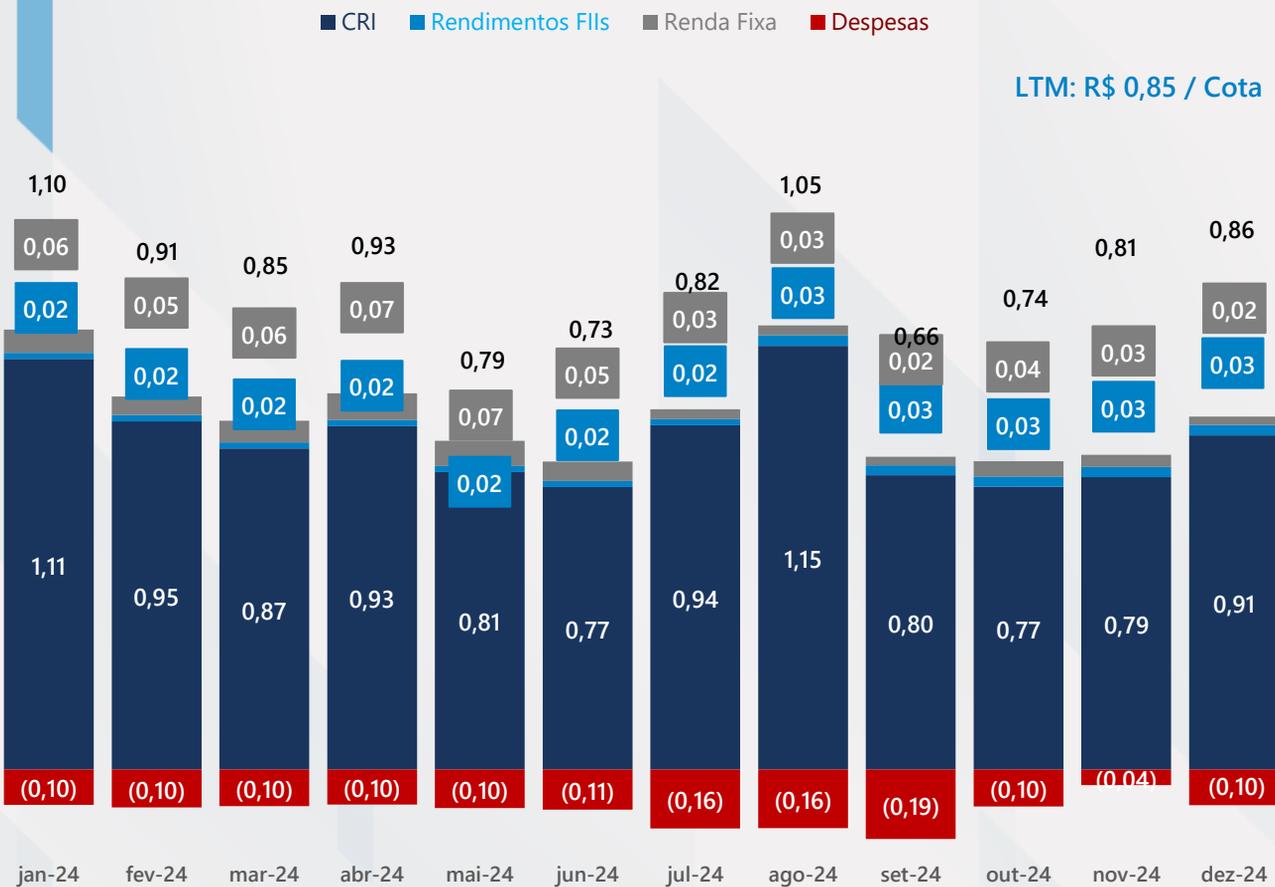


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



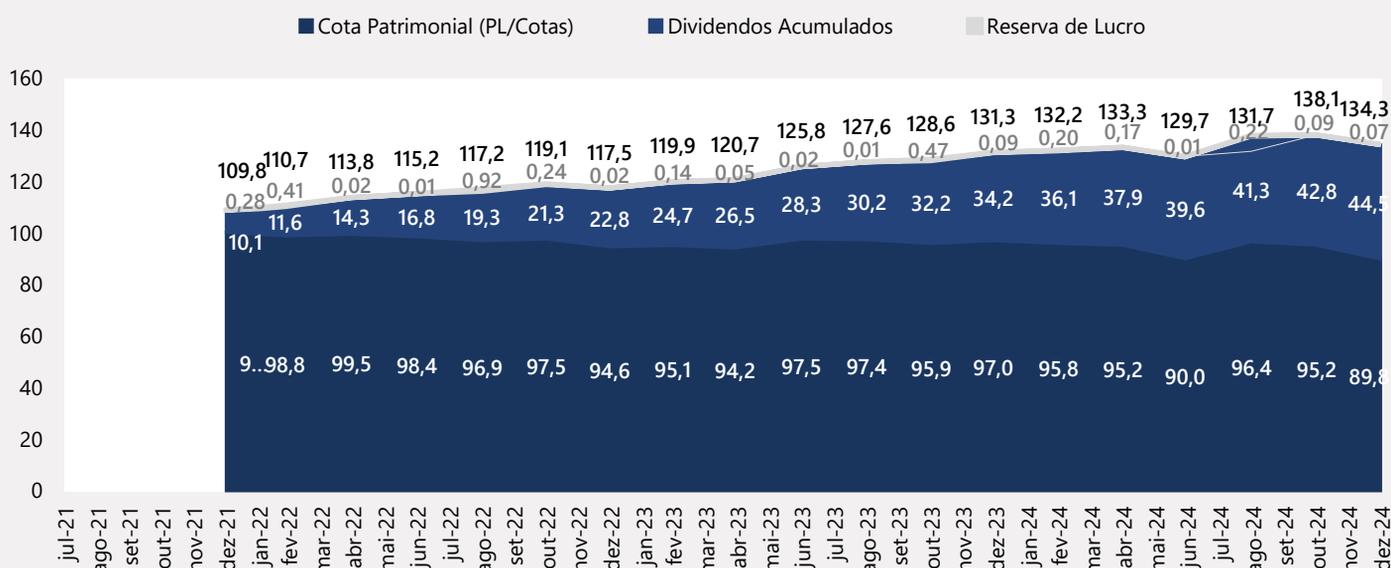
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Novembro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de **R\$ 94,85** para **R\$ 89,79**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (31,82%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 44,46 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **19,14%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,07 / cota de reserva de lucro**.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial

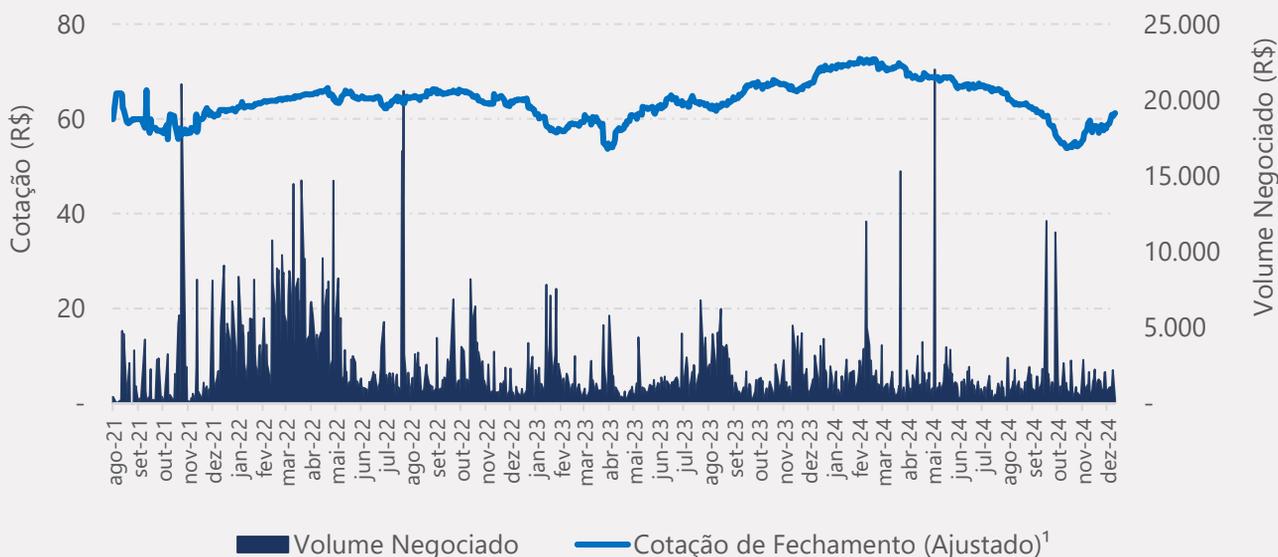


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	nov/24	dez/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	36.866.433	4.755.378	4.755.378	787.637	896.869
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	38.657.492	4.755.378	4.755.378	787.637	896.869
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.138.041	516.836	516.836	31.712	21.901
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(4.908.479)	(1.300.947)	(1.300.947)	(44.355)	(95.849)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	5.791.390	5.755.592	5.755.592	3.125	(79.362)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	41.678.444	9.726.858	9.726.858	778.120	743.558
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	51,91	10,15	10,15	0,81	0,78
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	95,49%	100,19%	100,19%	88,26%	92,94%

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

	nov/24	2024	Início
Cotas Negociadas	42.660	549.427	2.080.293
Volume Total Negociado	2.493.014	38.837.207	173.433.302
Volume Diário Médio	118.715	152.902	205.004
Liquidez	4,25%	5,52%	7,21%



¹Ajuste 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\$ 53,72	(40,17%)	47.195	16,30%	22,06%	19,04%	18,88%
R\$ 55,22	(38,50%)	48.513	15,85%	21,41%	18,53%	18,37%
R\$ 56,72	(36,83%)	49.831	15,43%	20,79%	18,04%	17,88%
R\$ 58,22	(35,16%)	51.149	15,04%	20,21%	17,57%	17,42%
R\$ 59,72	(33,49%)	52.466	14,66%	19,66%	17,13%	16,98%
R\$ 61,22	(31,82%)	53.784	14,30%	19,14%	16,71%	16,57%
R\$ 62,72	(30,15%)	55.102	13,96%	18,65%	16,31%	16,17%
R\$ 64,22	(28,48%)	56.420	13,63%	18,18%	15,93%	15,79%
R\$ 65,72	(26,81%)	57.738	13,32%	17,73%	15,57%	15,43%
R\$ 67,22	(25,14%)	59.055	13,02%	17,30%	15,22%	15,09%
R\$ 68,72	(23,47%)	60.373	12,74%	16,90%	14,89%	14,76%

CRI VILA RESIDENCE



Atualizações do Ativo

O empreendimento Armona 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
12/12/2034

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 / m², acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R\$ 16,00 / m².

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

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.

Vencimento
11/03/2025

CRI VIVATTI



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

CRI MAEHARA



Atualizações do Ativo

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 + 10%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 24L1284693

Vencimento
22/12/2031

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.