integral brei real estate

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

Abr/2025

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:

3.773

PRINCIPAIS DESTAQUES

R$ 1.134.007
LUCRO

R$ 1,18
LUCRO POR COTA

R$ 910.502
DIVIDENDOS

R$ 0,95
DIVIDENDOS POR COTA

1,65%
DIVIDEND YIELD

21,68%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R$ 89.580.563
VALOR PATRIMONIAL

R$ 93,47
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R$ 55.224.333
VALOR DE MERCADO

R$ 57,62
VALOR DE MERCADO POR COTA

(38,35%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

5,66%
LIQUIDEZ

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado cotista,

Na carta do mês passado, trouxemos uma análise do impacto do IPCA, repassado com dois meses de defasagem, na rentabilidade da carteira e, consequentemente, nos dividendos.

No mês de março realizamos a distribuição de R$0,79, abaixo do patamar dos meses anteriores, devido ao IPCA de janeiro de 0,16%. De forma proporcionalmente inversa, no mês de abril realizamos um lucro de R$1,18, impulsionado pelo IPCA de fevereiro de 1,31%.

Considerando o IPCA dos meses subsequentes, 0,56% em março e 0,43% em abril, que impactam maio e junho, respectivamente, optamos por uma distribuição de dividendos de R$0,95 por cota, mantendo R$0,23 de reserva para suavizar a distribuição nos meses restantes.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

No mês de abril realizamos a integralização da terceira série do CRI Next, no volume de R$100 mil reais.

Sobre o CRI Olimpo, estamos trabalhando em conjunto com a securitizadora, assessores legais e demais investidores nas medidas de recuperação dos créditos e das garantias. Sabemos das expectativas dos investidores em terem maior abertura dos desdobramentos, mas o sigilo é importante para resguardar a estratégia durante o processo legal.

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

Cadastre-se em nosso Mailing clicando aqui

Ativo	Indexador	HTM (R$ '000)	MTM (R$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Duration[3]
CRI CRVO	IPCA	23.090,8	20.621,9	7,00%	9,85%	25,0%	6,12
CRI Vivatti	IPCA	7.886,0	7.273,4	11,00%	13,49%	8,8%	5,28
CRI Pateo II	IPCA	8.387,3	8.748,8	13,00%	10,58%	10,6%	2,84
CRI Pateo III	IPCA	6.283,6	6.498,6	12,50%	10,58%	7,9%	2,85
CRI Villa Residence	IPCA	8.552,3	8.146,1	10,00%	10,02%	9,9%	13,94
CRI Loft	IPCA	10.246,4	9.038,0	10,00%	11,73%	10,9%	11,34
CRI Olimpo	IPCA	7.674,7	6.139,8	11,00%	22,28%	7,4%	48,89
CRI GDP	IPCA	2.550,0	2.486,2	10,00%	16,06%	3,0%	0,67
CRI Braspark	IPCA	6.020,6	5.716,7	8,00%	10,13%	6,9%	3,71
CRI Grand Garden	IPCA	96,1	93,9	10,00%	14,31%	0,1%	0,88
CRI Next - 1ª, 2ª e 3ªS	IPCA	3,1	3,0	12,50%	14,19%	0,0%	2,94
CRI Maehara	IPCA	7.679,4	7.733,0	10,00%	9,84%	9,4%	7,17
Total de CRIs		**88.573,8**	**82.601,8**			**100,0%**	
Caixa Bruto		1.200,7	1.200,7				
Rendimentos e Provisões		-139,3	-139,3				
Caixa Líquido		1.061,4	1.061,4				
BIME11		1.411,51	1.411,51				
TGAR11		739,25	739,25				
TRXY11		3.766,59	3.766,59				
Patrimônio Líquido		**95.552,6**	**89.580,6**		**Duration Média**		**10,34**

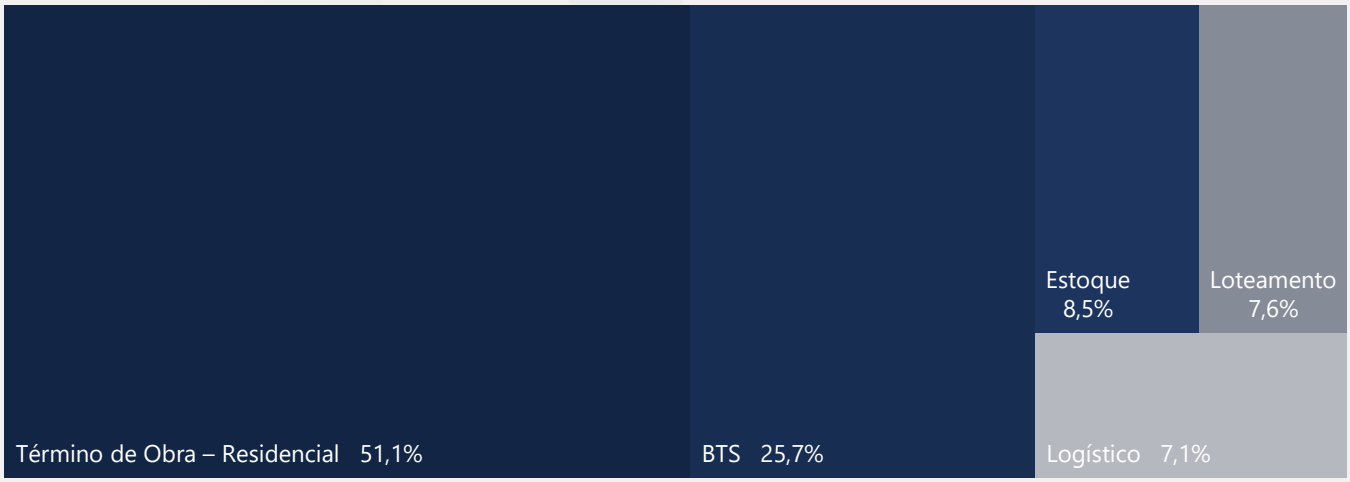
	HTM[2]	MTM[2]
Taxa Média da Carteira IPCA	**9,72%**	**11,81%**

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

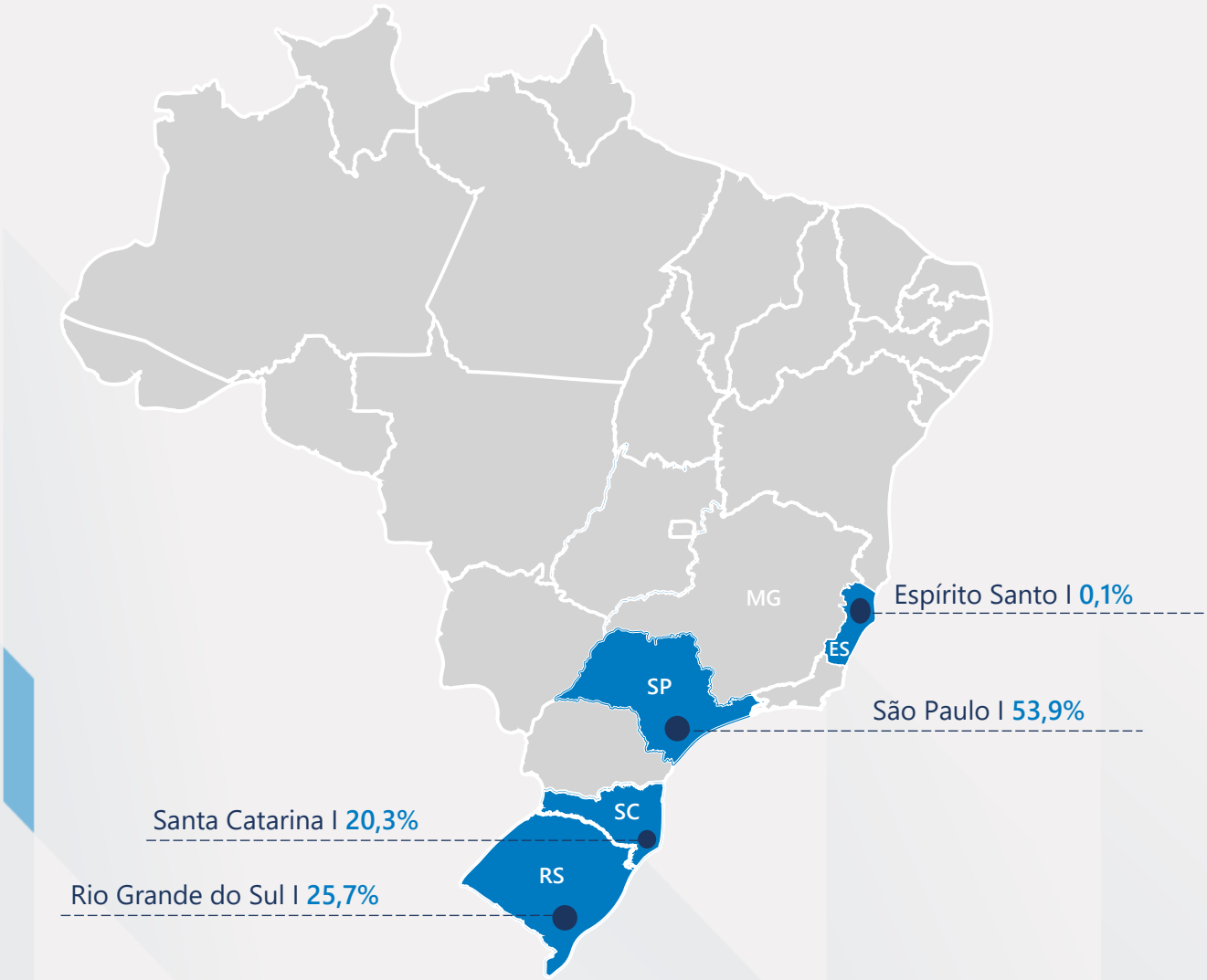
2) Marcação na Curva (*Hold to Maturity)* e a mercado *(Marked –to-Market)*

3) Em anos

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

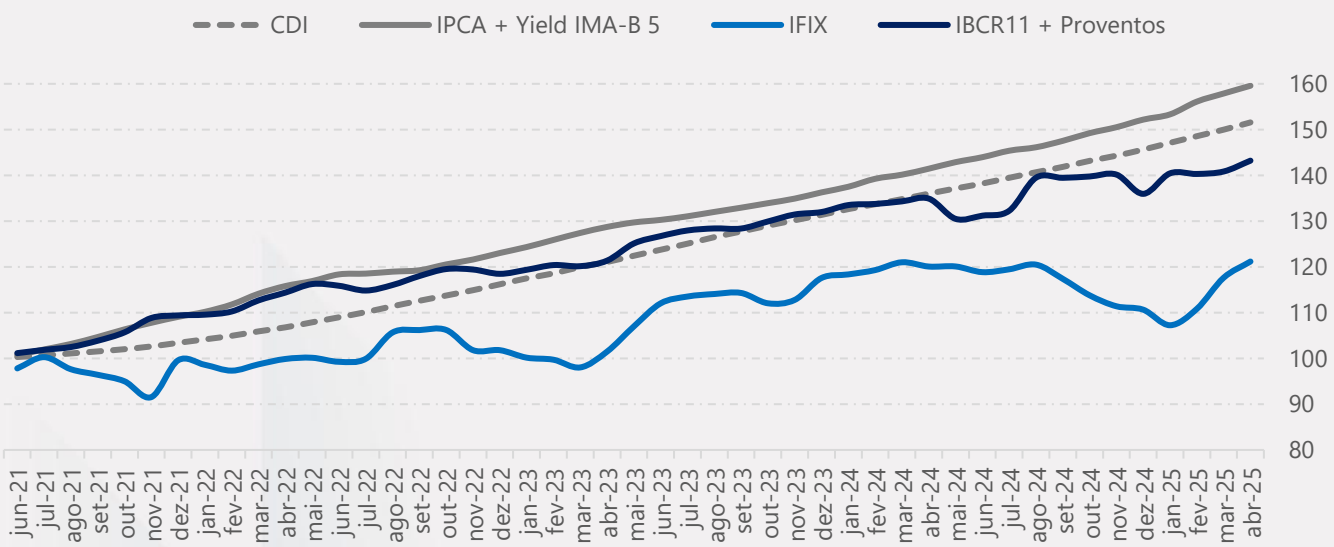
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum
2021	-	-	-	-	-	**1,15**	**0,92**	**1,00**	**1,00**	**1,50**	**1,50**	**1,50**	**8,57**	**8,57**
Dividend Yield	-	-	-	-	-	1,19%	0,94%	1,02%	1,02%	1,53%	1,50%	1,52%	8,66%	8,66%
DY Anualizado	-	-	-	-	-	15,20%	11,87%	13,02%	12,96%	19,94%	19,59%	19,79%	18,08%	18,08%
2022	**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	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%	24,29%
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%	14,72%
2023	**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	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	**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	1,04%	0,94%	0,94%	0,95%	0,94%	0,92%	0,89%	0,88%	0,78%	0,79%	0,84%	1,00%	11,38%	49,47%
DY Anualizado	13,17%	11,87%	11,91%	11,95%	11,93%	11,65%	11,18%	11,11%	9,82%	9,87%	10,60%	12,70%	11,38%	11,87%
2025	**0,92**	**0,90**	**0,79**	**0,95**	-	-	-	-	-	-	-	-	**3,56**	**48,02**
Dividend Yield	0,99%	0,97%	0,86%	1,02%	-	-	-	-	-	-	-	-	3,74%	51,38%
DY Anualizado	12,49%	12,34%	10,79%	12,90%	-	-	-	-	-	-	-	-	11,64%	11,17%

[1] Divindend Yield sobre Patrimônio Líquido [2] Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

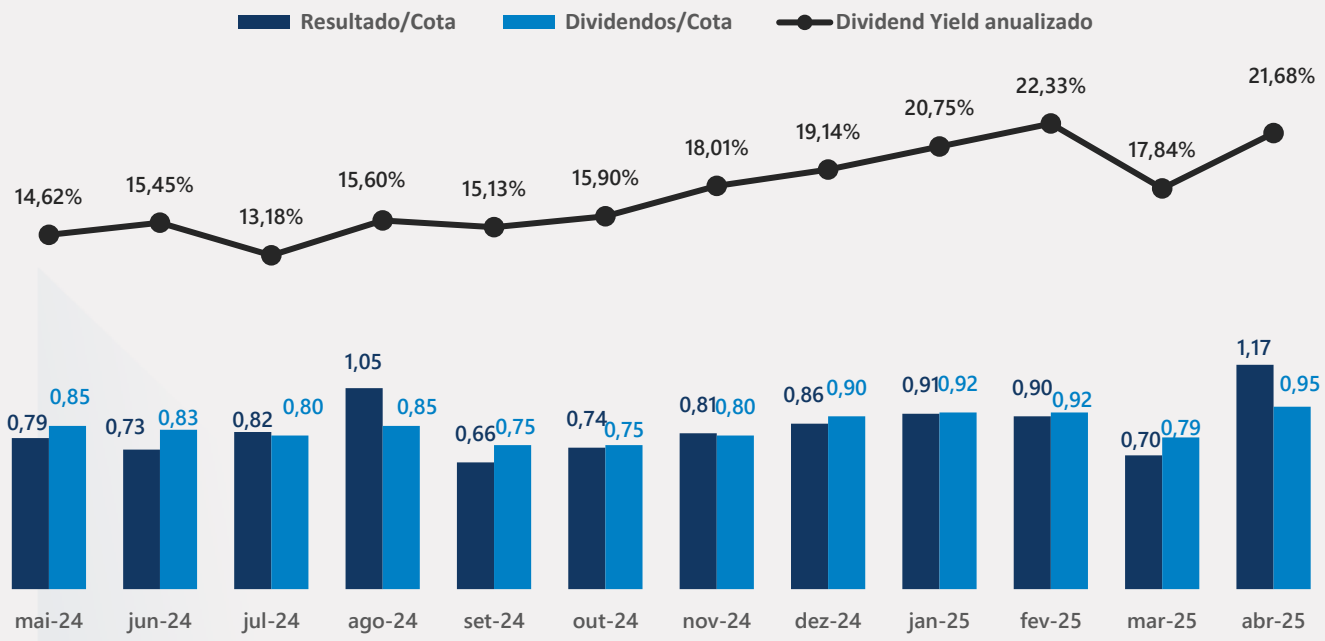
	abr/25	mar/25	2025	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	60,25	55,81	61,22	75,99	100,00
Cota Mercado – Fim do Período	57,62	60,25	57,62	57,62	57,62
Variação – Cota Fechamento	(4,37%)	7,96%	(5,88%)	(24,17%)	(42,38%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(2,79%)	9,37%	(0,07%)	(10,90%)	5,65%
Cota Patrimonial – Início do Período	92,09	92,33	89,88	95,22	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	93,47	92,09	93,47	93,47	93,47
Variação – Cota Patrimonial	1,50%	(0,27%)	4,00%	(1,84%)	(3,64%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	2,53%	0,59%	7,96%	8,76%	45,86%
Dividendos / Cota	0,95	0,79	3,56	10,09	48,02
Dividend Yield	1,65%	1,31%	6,18%	17,51%	83,34%
Dividend Yield Anualizado	21,68%	18,86%	19,70%	17,51%	17,13%

DESEMPENHO DO FUNDO

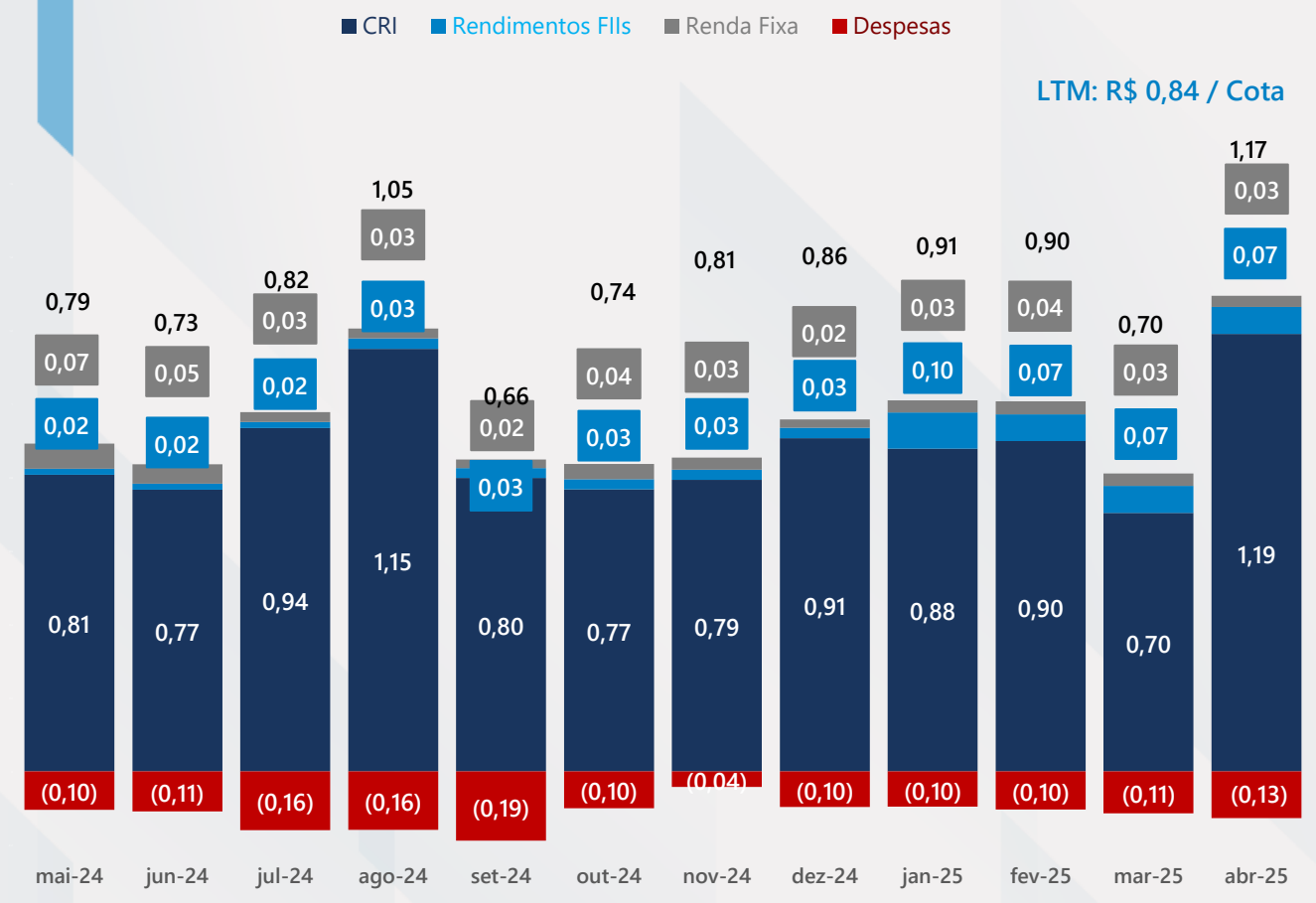


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



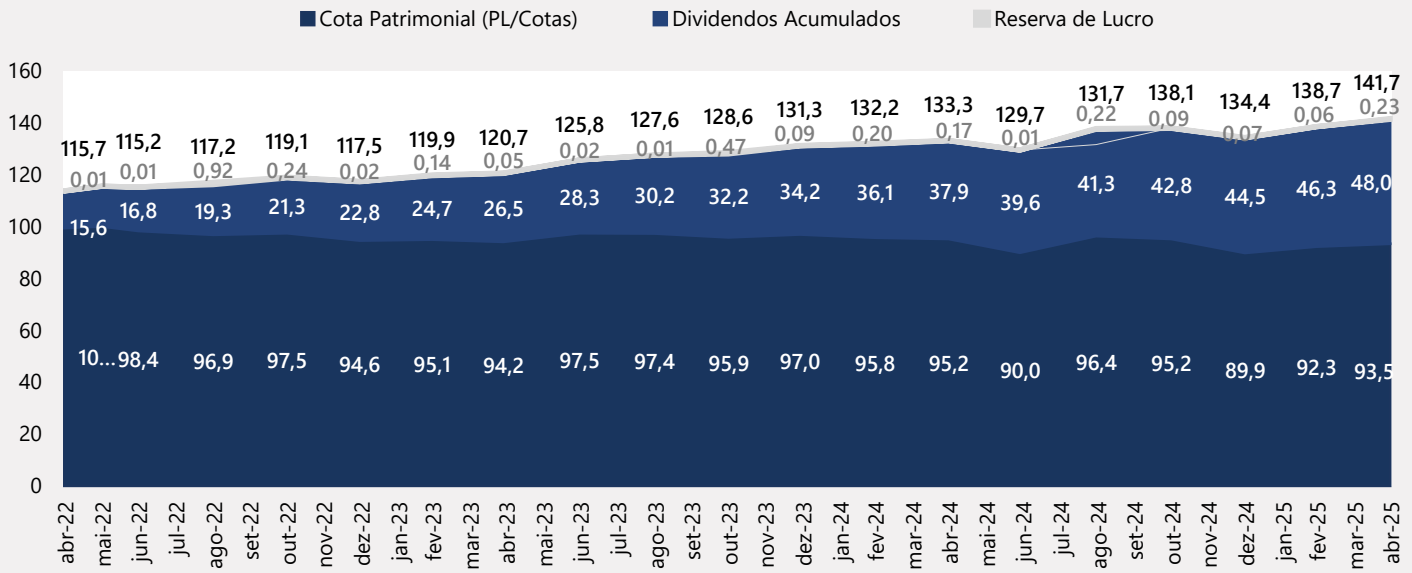
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Abril, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de **R$ 92,09** para **R$ 93,47**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (38,35%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R$ 48,02 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **21,68%** desde o início. O Fundo ainda **possui R$ 0,23 / cota de reserva de lucro**.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial

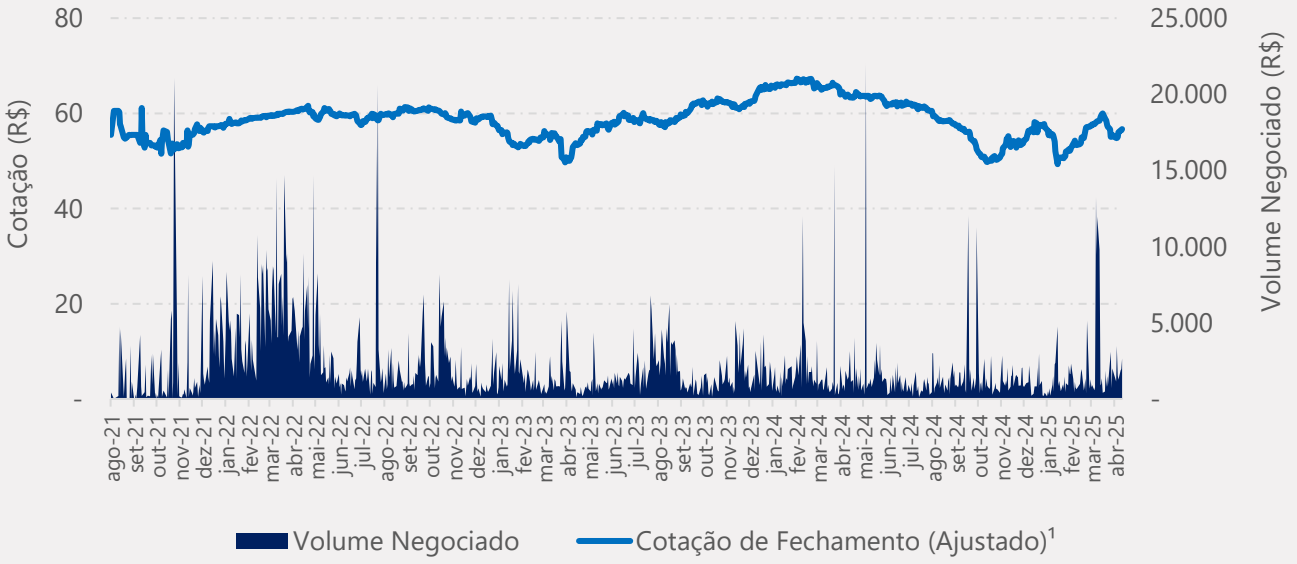


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2025	mar/25	abr/25
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	43.126.999	8.883.632	6.260.566	745.099	1.212.261
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) **Resultado de ativos financeiros de base imobiliária**	44.918.058	8.883.632	6.260.566	745.099	1.212.261
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.265.352	408.672	127.311	32.535	29.819
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(5.340.025)	(1.335.555)	(431.547)	(111.499)	(124.008)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	3.400.005	1.708.523	(2.391.385)	14.627	15.935
(=) **Lucro (prejuízo) ajustado do período**	45.243.390	9.665.272	3.564.946	680.762	1.134.007
(=) **Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota**	56,35	10,08	3,72	0,71	1,18
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	**95,54%**	**99,58%**	**96,07%**	**102,50%**	**81,62%**

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

	abr/25	2025	Início
Cotas Negociadas	54.358	241.934	2.322.227
Volume Total Negociado	3.128.156	14.059.483	187.492.785
Volume Diário Médio	156.408	173.574	202.258
Liquidez	5,66%	5,09%	7,54%



[1]Ajuste incluindo os dividendos distribuídos no período

TABELA DE SENSIBILIDADE

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R$ 50,12	(46,38%)	43.039	18,24%	26,69%	20,13%	23,80%
R$ 51,62	(44,77%)	44.327	17,71%	25,83%	19,55%	23,06%
R$ 53,12	(43,17%)	45.615	17,21%	25,03%	18,99%	22,36%
R$ 54,62	(41,56%)	46.903	16,74%	24,27%	18,47%	21,71%
R$ 56,12	(39,96%)	48.191	16,29%	23,55%	17,98%	21,09%
R$ 57,62	**(38,35%)**	**49.479**	**15,87%**	**22,88%**	**17,51%**	**20,50%**
R$ 59,12	(36,75%)	50.767	15,47%	22,25%	17,07%	19,95%
R$ 60,62	(35,14%)	52.055	15,08%	21,64%	16,64%	19,43%
R$ 62,12	(33,54%)	53.343	14,72%	21,07%	16,24%	18,93%
R$ 63,62	(31,93%)	54.632	14,37%	20,53%	15,86%	18,46%
R$ 65,12	(30,33%)	55.920	14,04%	20,02%	15,49%	18,01%

CRI VILA RESIDENCE

Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21G0759091

Atualizações do Ativo

Estamos com o recebimento mensal da carteira do Armona e Villa, ambos 100% vendidos, com pagamento integral de juros e cashsweep.

Vencimento 12/12/2034

True Securitizadora

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias das unidades dos dois projetos e das cotas da SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos dois empreendimentos e aval dos sócios.

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.

Vencimento 20/08/2031

CRI BRASPARK

Taxa: IPCA + 8,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21H0926710

CRI NEXT

Atualizações do Ativo

As obras do empreendimento está acima do esperado, atingindo 79,62% de evolução física até o momento.

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

Taxa: IPCA + 12,50%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 24G2828590

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 fiduciárias do terreno e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

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

Ativo concluído, com habite-se e locado para rede Macromix com contrato de locação atípico.

Vencimento
20/06/2036

CRI CRVO

Taxa: IPCA + 7,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21F0185834

CRI GIOVANNI DI PIETRO

Atualizações do Ativo

O empreendimento atingiu 100% de evolução física e habite-se emitido.

O empreendimento encontra-se em fase de individualização de matrículas para então acessar o repasse e iniciar a amortização.

Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 22I0879235

Vencimento 20/10/2025

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.

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

A operação agora conta com o estoque de imóveis prontos e com habite-se. Conforme forem sendo realizados os desinvestimentos, ocorrerá a amortização da operação

Vencimento 12/06/2041

CRI LOFT

Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 17H0163663

CRI OLIMPO

Atualizações do Ativo

Devedor não realizou o pagamento da amortização bullet final. Titulares do CRI seguem em negociação com a companhia. Laudo de avaliação das garantias supera saldo devedor.

Taxa: IPCA + 11,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21L0939502

Vencimento 22/01/2025

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.

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.

Seguimos com o repasse das unidades adquiridas e amortização do saldo devedor.

Vencimento 10/12/2029

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 Páteo Boa Vista em duas emissões, uma realizada no final de junho/24 e a outra no início de julho/24, implementando uma série de eficiências para o projeto e o aumento da taxa da operação, que passa de IPCA+10,00% para IPCA+13 e IPCA+12,5%, respectivamente.

Taxa: IPCA + 13% / IPCA + 12,5%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 24F1584133 / 24F1584242

Vencimento 22/07/2027

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.

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/24 houve a obtenção do habite-se e o projeto segue para repasse bancário e amortização da operação.

Vencimento 15/12/2025

CRI GRAND GARDEN

Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 22J1410467

CRI MAEHARA

Taxa: IPCA + 10%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 24L1284693

Atualizações do Ativo

Projeto em vendas e início das obras de infraestrutura.

Vencimento
22/12/2031

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.

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
Abril

Cadastre-se
em nosso mailing

ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS

integral brei
real estate

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

Autorregulação ANBIMA

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, 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.