



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

Jan/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:

3.678

RELATÓRIO GERENCIAL JAN/2025

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 868.339
LUCRO

R\$ 0,91
LUCRO POR COTA

R\$ 881.749
DIVIDENDOS

R\$ 0,92
DIVIDENDOS POR COTA

1,66%
DIVIDEND YIELD

20,75%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 89.456.141
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 93,34
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 53.125.387
VALOR DE MERCADO

R\$ 55,43
VALOR DE MERCADO POR COTA

(40,61%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

3,84%
LIQUIDEZ

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado cotista,

Iniciamos o ano de 2025 com a divulgação da menor variação do IPCA para o mês de janeiro desde o início do Plano Real: 0,16%, levando o índice acumulado nos últimos 12 meses para 4,56%. Enquanto os grupos de Transportes e Alimentação/Bebidas seguiram com altas, 1,30% e 0,96%, respectivamente, a queda dos preços da energia elétrica residencial arrefeceu o indicador.

Outra inflação que deve ser monitorada de perto é o INCC (Índice Nacional do Custo da Construção). O INCC-DI, por exemplo, monitorado entre o primeiro e último dia do mês de referência, acelerou para 0,83% em janeiro e acumula 7,14% nos últimos 12 meses. O segmento de incorporação segue muito aquecido em todo o país e, com isso, os custos de materiais e mão de obra sobem.

Por fim, no dia 29 de janeiro, tivemos a última reunião do Copom até o presente momento, elevando pela quarta vez consecutiva a taxa Selic, agora para 13,25% a.a.

No mês de janeiro distribuímos R\$0,92 por cota. Considerando a cota de fechamento de janeiro, R\$55,43, temos um dividend yield anualizado de 19,90% a.a.

Gostaríamos de pontuar que nosso administrador realizou algumas alterações nas rotinas de liberação de informações contábeis que divulgamos aqui em nosso relatório gerencial e, por essa razão, a divulgação do relatório deverá ocorrer mais próximo ao final do mês subsequente.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

No CRI Loft, já estamos recebendo propostas pelas unidades recebidas e estamos em negociações avançadas para desinvestir a primeira nos próximos dias.

No CRI CRVO, estamos concluindo a reestruturação da operação, com a separação em séries e reajustes de taxas, que vai nos permitir realizar o desinvestimento no mercado secundário e, consequentemente, reduzir nossa concentração no ativo.

Por fim, sobre o CRI Olimpo: o devedor não realizou a amortização bullet esperada para o vencimento da operação e estamos agora em negociação, ainda em fase extrajudicial, para o pagamento da operação. A securitizadora já contratou um assessor jurídico para nos apoiar no caso.

Vale ainda reiterar, sobre Olimpo, que o laudo de avaliação das garantias da operação supera o saldo devedor.

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 ³
CRI CRVO	IPCA	22.692,2	20.116,7	7,00%	9,94%	23,5%	6,29
CRI Vivatti	IPCA	7.554,1	6.958,4	11,00%	75,30%	8,1%	0,15
CRI Pateo II	IPCA	8.228,8	8.284,6	13,00%	10,13%	9,7%	3,18
CRI Pateo III	IPCA	6.171,8	6.213,6	12,50%	10,13%	7,3%	3,18
CRI Villa Residence	IPCA	8.630,5	8.568,9	10,00%	10,02%	10,0%	14,29
CRI Loft	IPCA	9.842,4	8.594,3	10,00%	11,87%	10,0%	11,33
CRI Olimpo	IPCA	7.292,3	6.803,8	11,00%	22,29%	8,0%	0,08
CRI GDP	IPCA	2.502,3	2.501,6	10,00%	10,03%	2,9%	1,00
CRI Braspark	IPCA	6.176,3	5.885,8	8,00%	9,92%	6,9%	3,82
CRI Grand Garden	IPCA	116,0	116,4	10,00%	9,54%	0,1%	1,21
CRI Next - 1ª e 2ªS	IPCA	404,1	399,3	12,50%	13,12%	0,2%	3,18
CRI Maehara	IPCA	7.086,0	7.064,6	10,00%	10,07%	8,3%	7,33
Total de CRIs		86.696,7	81.508,1			95,0%	
Caixa Bruto		2.082,0	2.082,0				
Rendimentos e Provisões		-110,7	-110,7				
Caixa Líquido		1.971,3	1.971,3				
BIME11		1.343,25	1.343,25				
TGAR11		668,36	668,36				
TRXY11		3.966,14	3.966,14				
Patrimônio Líquido		94.645,8	89.457,2			Duration Média	5,82

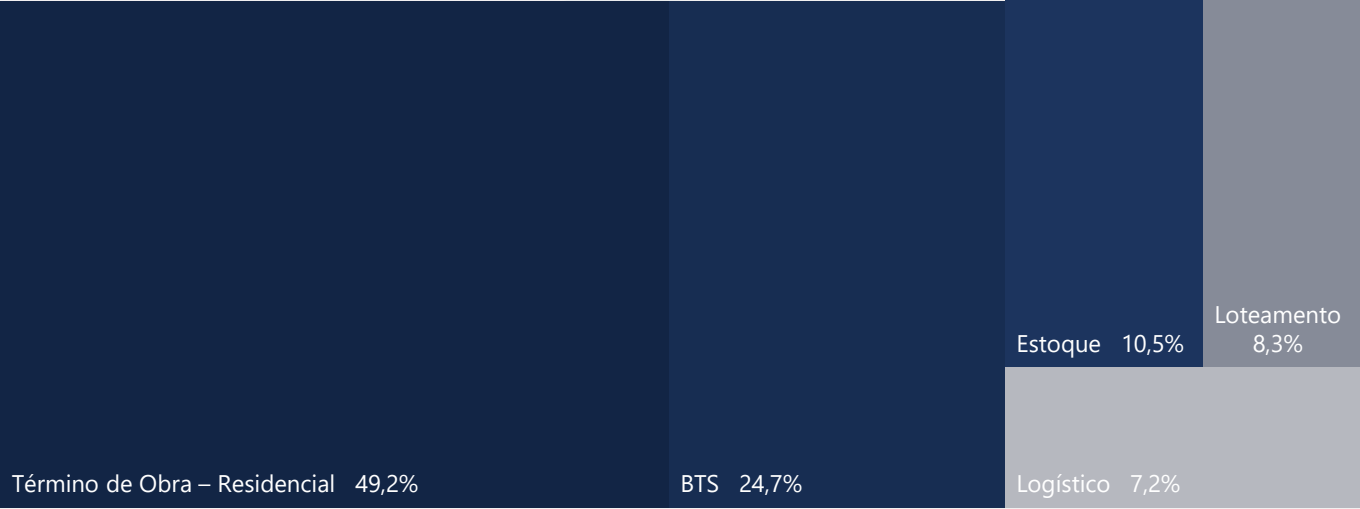
	HTM ²	MTM ²
Taxa Média da Carteira IPCA	9,72%	16,96%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

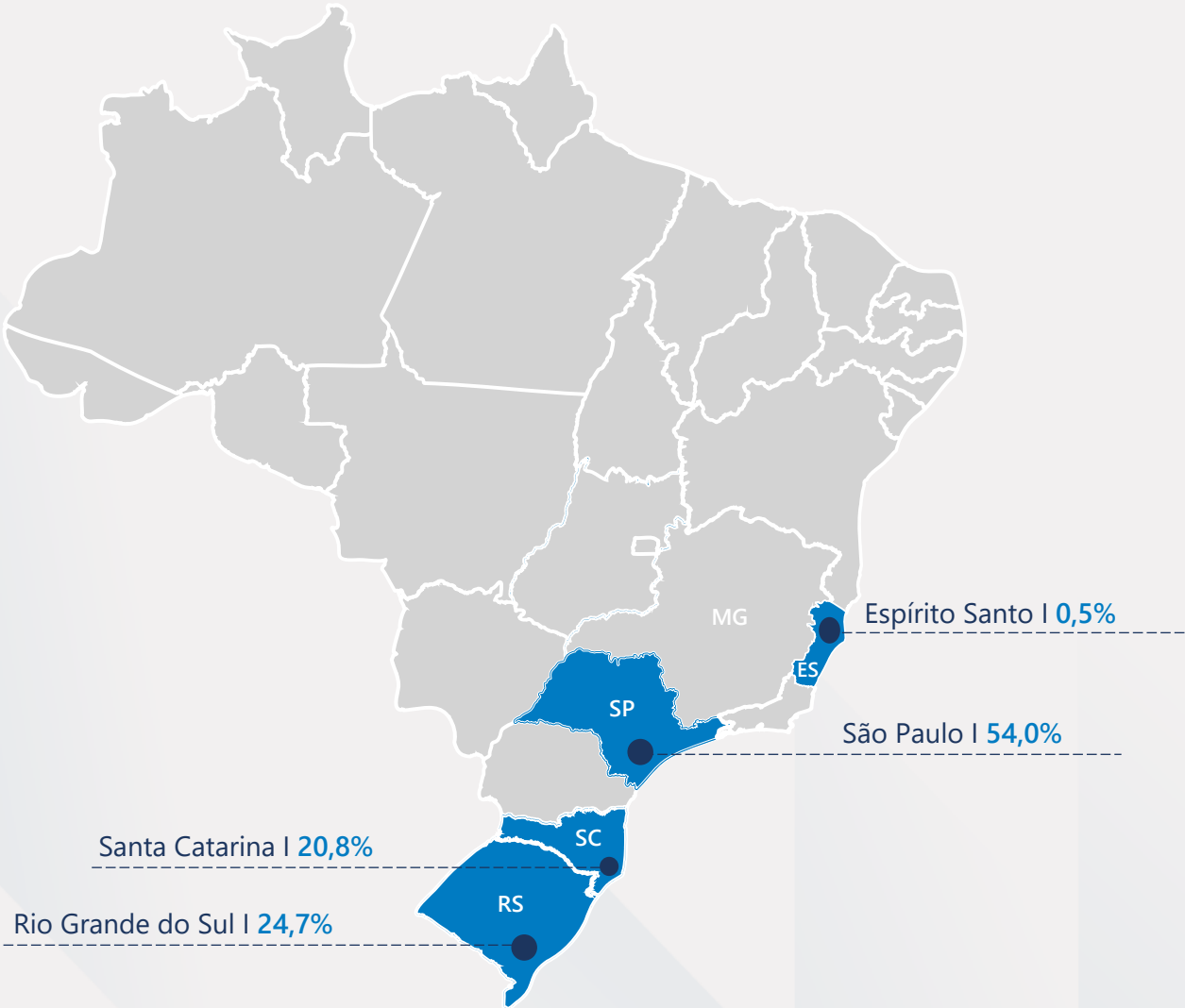
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked -to-Market)

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,92	45,38
Dividend Yield	0,99%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,95%	48,62%
DY Anualizado	12,49%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,06%	11,69%

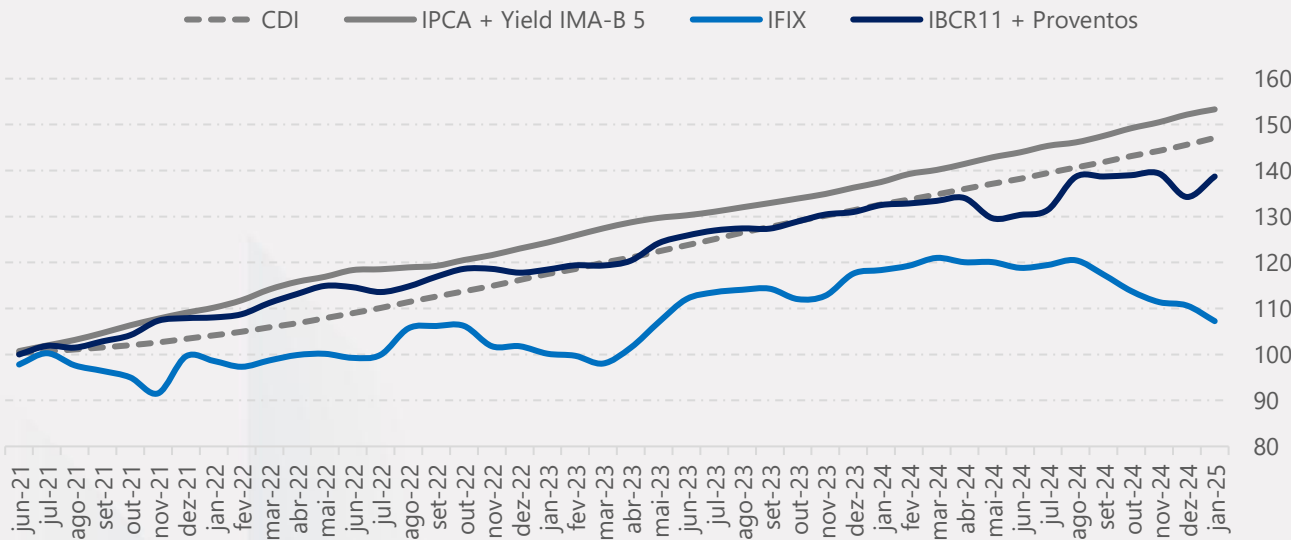
¹ Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido

² Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

	jan/25	dez/24	2025	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	61,22	60,46	61,22	81,53	100,00
Cota Mercado – Fim do Período	55,43	61,22	55,43	55,43	55,43
Variação – Cota Fechamento	(9,46%)	1,26%	(9,46%)	(32,01%)	(44,57%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(7,95%)	2,75%	(7,95%)	(19,56%)	0,82%
Cota Patrimonial – Início do Período	89,88	94,85	89,88	96,47	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	93,34	89,88	93,34	93,34	93,34
Variação – Cota Patrimonial	3,85%	(5,24%)	3,85%	(3,24%)	(3,78%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	4,87%	(4,29%)	4,87%	7,28%	43,01%
Dividendos / Cota	0,92	0,90	0,92	10,15	45,39
Dividend Yield	1,66%	1,47%	1,66%	18,31%	81,88%
Dividend Yield Anualizado	20,75%	19,14%	21,84%	18,31%	17,72%

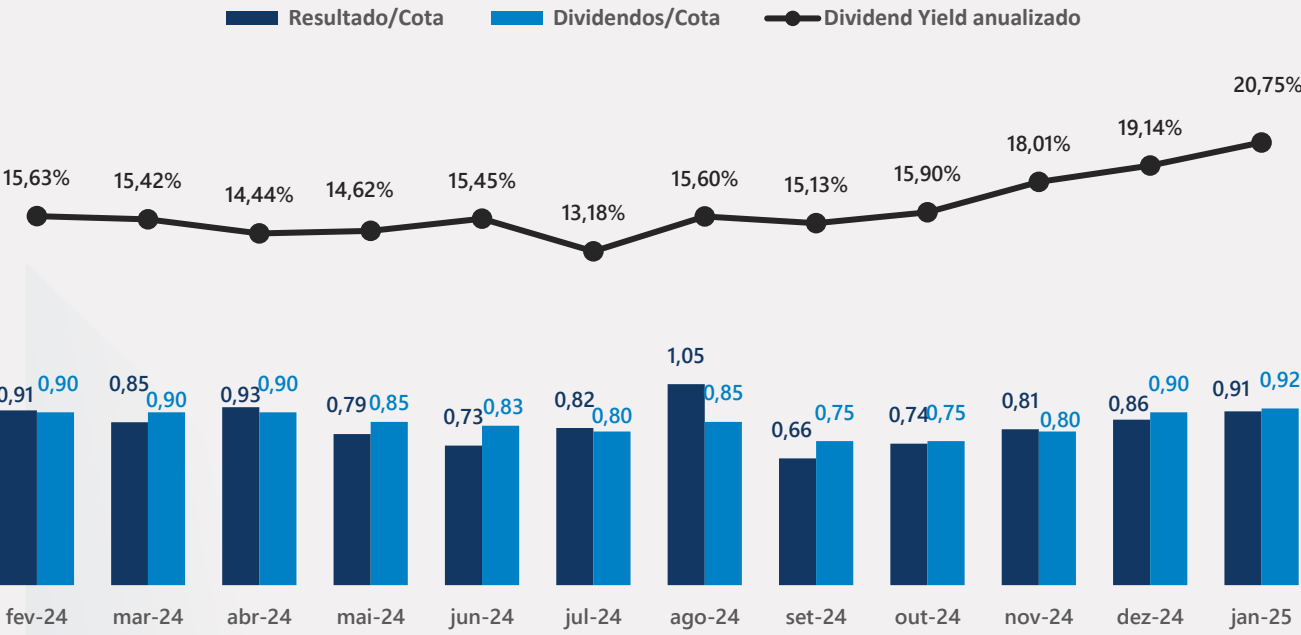
DESEMPENHO DO FUNDO



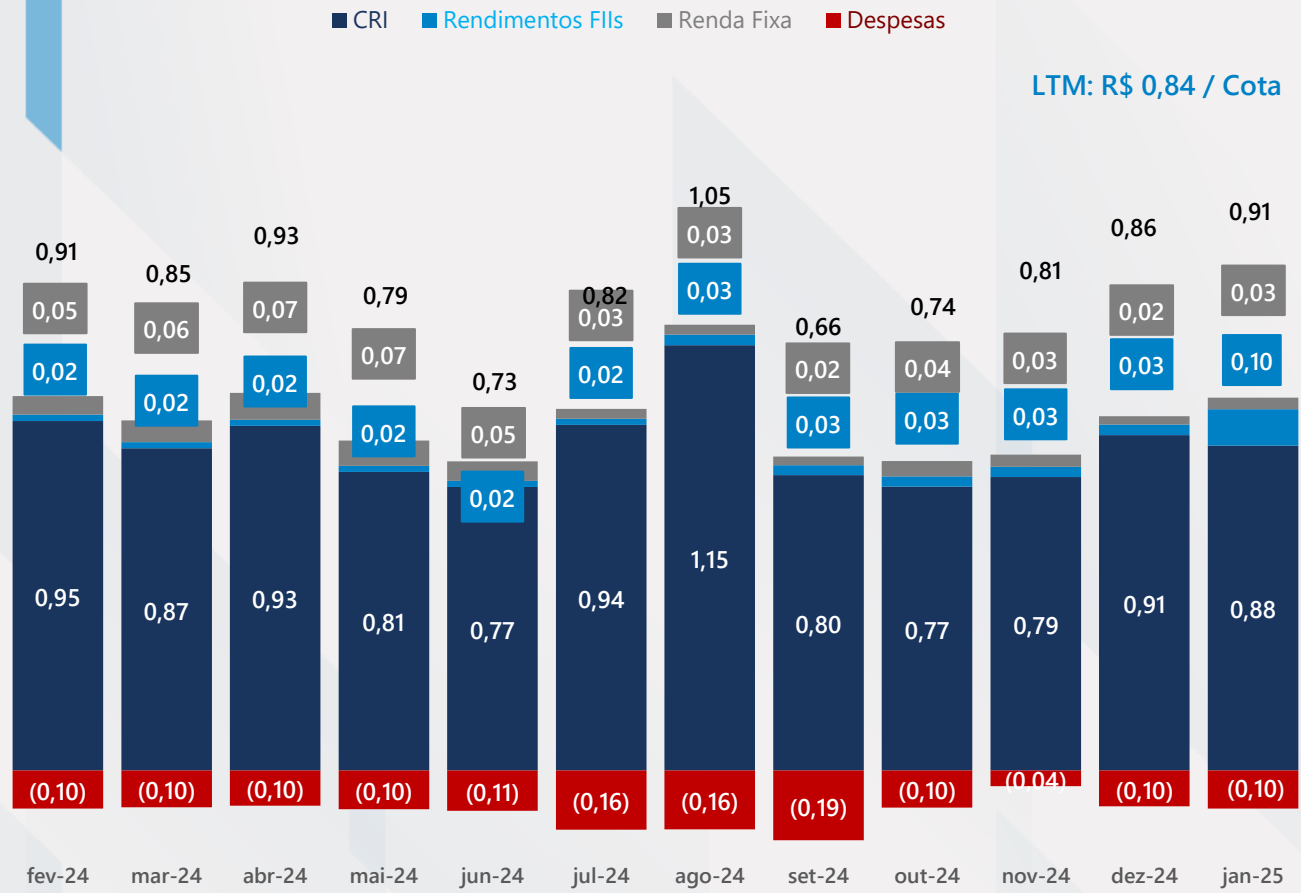
Anualizado com base em dias úteis

(11) 3103 9995

DESEMPENHO FUNDO



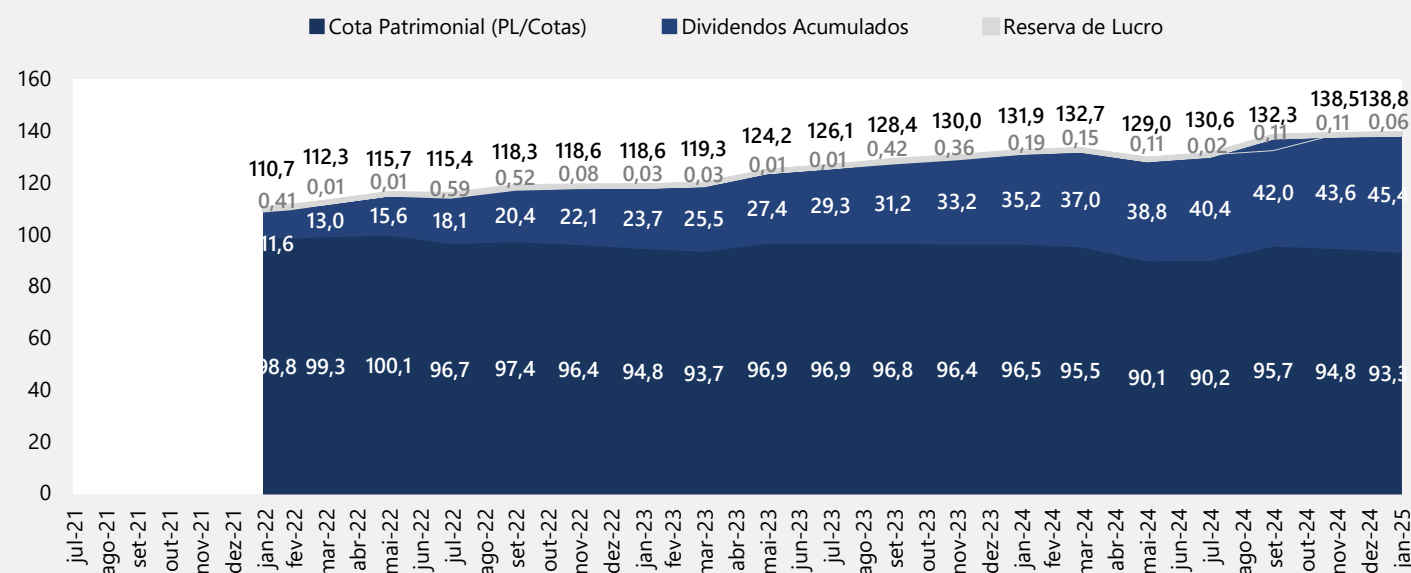
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Janeiro, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de **R\$ 89,79** para **R\$ 93,34** . O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (40,61%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 45,38 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **20,75%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,06 / cota de reserva de lucro**.

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

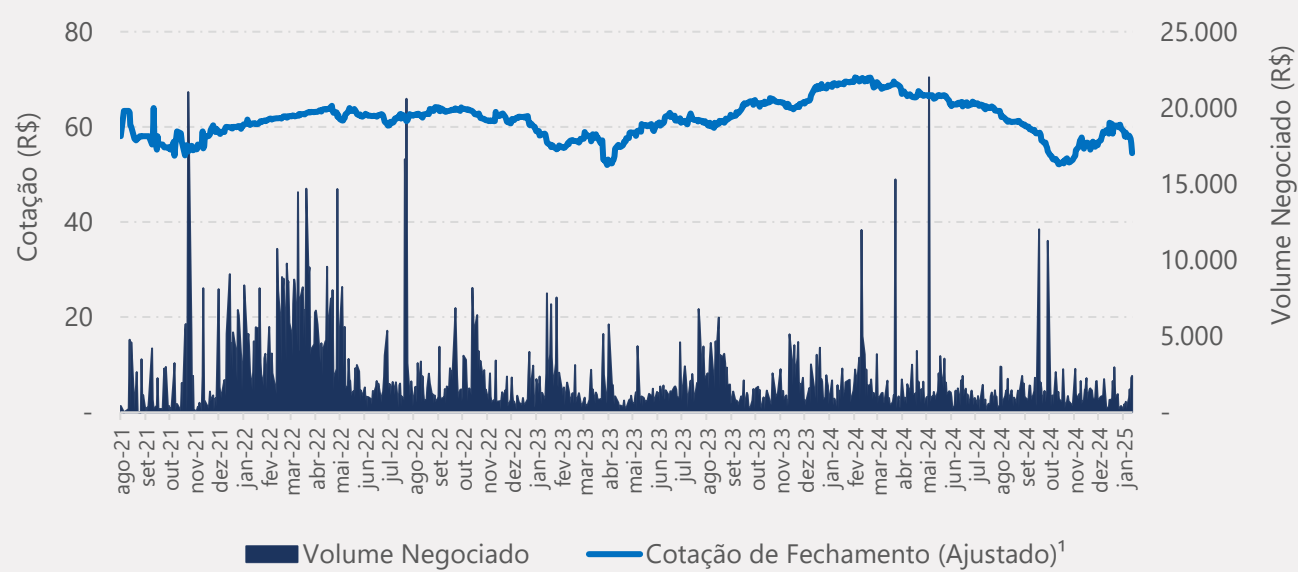


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2025	dez/24	jan/25
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	40.248.369	7.616.860	3.381.937	896.869	937.282
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	42.039.429	7.616.860	3.381.937	896.869	937.282
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.169.302	487.028	31.261	21.901	31.261
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(5.004.216)	(1.298.981)	(95.737)	(95.849)	(95.737)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	3.342.268	2.736.688	(2.449.122)	(79.362)	(4.467)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	42.546.783	9.541.594	868.339	743.558	868.339
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	52,99	9,96	0,91	0,78	0,91
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	95,62%	101,32%	101,54%	92,94%	94,42%

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

	jan/25	2025	Início
Cotas Negociadas	34.101	34.101	2.114.394
Volume Total Negociado	2.039.785	2.039.785	175.473.087
Volume Diário Médio	92.717	92.717	202.158
Liquidez	3,84%	1,92%	7,86%



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\$ 47,93	(48,65%)	41.752	19,05%	24,33%	21,18%	24,33%
R\$ 49,43	(47,04%)	43.058	18,48%	23,52%	20,53%	23,52%
R\$ 50,93	(45,43%)	44.365	17,93%	22,76%	19,93%	22,76%
R\$ 52,43	(43,83%)	45.672	17,42%	22,05%	19,36%	22,05%
R\$ 53,93	(42,22%)	46.978	16,93%	21,38%	18,82%	21,38%
R\$ 55,43	(40,61%)	48.285	16,48%	20,75%	18,31%	20,75%
R\$ 56,93	(39,01%)	49.592	16,04%	20,16%	17,83%	20,16%
R\$ 58,43	(37,40%)	50.898	15,63%	19,60%	17,37%	19,60%
R\$ 59,93	(35,79%)	52.205	15,24%	19,07%	16,94%	19,07%
R\$ 61,43	(34,18%)	53.512	14,87%	18,56%	16,52%	18,56%
R\$ 62,93	(32,58%)	54.818	14,51%	18,09%	16,13%	18,09%

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.

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 SPE, cessão fiduciária dos recebíveis dos dois empreendimentos e aval dos sócios.

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.

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 65,91% de evolução 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

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.

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

O fundo está finalizando as tratativas para a venda do 1º imóvel e assim iniciar as amortizações.

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

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 fiduciária 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
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 Pátio 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+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/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



Atualizações do Ativo

Projeto em vendas e início das obras de infraestrutura.

Taxa: IPCA + 10%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 24L1284693

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

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, 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.