



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

Abr/2026

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:

3.888

RELATÓRIO GERENCIAL ABR/2026

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 632.577
LUCRO

R\$ 0,66
LUCRO POR COTA

R\$ 575.054
DIVIDENDOS

R\$ 0,60
DIVIDENDOS POR COTA

1,14%
DIVIDEND YIELD

15,39%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 85.515.271
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 89,22
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 50.317.208
VALOR DE MERCADO

R\$ 52,50
VALOR DE MERCADO POR COTA

(41,16%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

3,21%
LIQUIDEZ

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado Cotista,

O mês de abril de 2026 deu continuidade ao cenário de elevada volatilidade global e aprofundou as incertezas macroeconômicas. Tensões geopolíticas persistentes no Oriente Médio atingiram novos patamares de complexidade, sustentando a pressão sobre as commodities energéticas, especialmente o petróleo, o que voltou a distorcer as leituras de inflação e a justificar a cautela dos bancos centrais. O ambiente externo, em vista disso, manteve-se consideravelmente avesso ao risco, influenciando negativamente o fluxo de capital para mercados emergentes e pressionando as curvas de juros globais. Diante desse quadro de resiliência inflacionária, o Federal Reserve (Fed) sinalizou ao mercado que a manutenção da taxa de juros na faixa de 3,50% a 3,75% ao ano deve se estender por um período mais longo do que o inicialmente previsto. Com o mercado de trabalho norte-americano ainda robusto e indicadores de atividade sólidos no início do segundo trimestre, o Fed adotou um tom ainda mais duro em seus discursos, frustrando as expectativas de qualquer flexibilização monetária no curto prazo.

No Brasil, por sua vez, a dinâmica de inflação persistente e a percepção de riscos fiscais continuaram a ditar o ritmo e a postura da autoridade monetária. Refletindo o cenário da última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), onde a taxa Selic foi fixada em 14,75% ao ano, as projeções para o IPCA seguiram demonstrando forte resiliência ao longo de abril. A inflação de serviços e as médias dos núcleos mantiveram-se elevadas, rodando persistentemente acima das metas regulamentares e pressionadas por um mercado de trabalho doméstico apertado. Esse ambiente de juros reais restritivos continuou a exercer forte pressão sobre a captação líquida da poupança (SBPE), acentuando a escassez de recursos tradicionais e encarecendo substancialmente o custo dos repasses e dos financiamentos à produção para os incorporadores focados nos segmentos de média e alta renda, assim como o custo para o mutuário final, impactando negativamente as vendas nesses segmentos.

Assim, o setor imobiliário aprofundou a tendência de fortes contrastes observada no trimestre anterior: por um lado, o crédito privado de longo prazo sofreu o peso restritivo das taxas elevadas; por outro, o segmento de baixa renda consolidou seu momento de expansão. Ao longo de abril, o mercado absorveu de forma integral a ampla reformulação nas regras do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) que havia sido aprovada pelo Conselho Curador do FGTS, direcionando com eficiência o orçamento recorde de R\$ 144,5 bilhões. Com as Faixas 1 e 2 plenamente operacionais sob os novos limites (rendas de até R\$ 3.200 e R\$ 5.000, respectivamente) e o teto expandido para até R\$ 600 mil nas faixas superiores, o MCMV consolidou-se em definitivo como o motor central da incorporação no país, respondendo por mais da metade dos lançamentos nacionais. Para contrabalançar o cenário restritivo e o encarecimento do SBPE tradicional na alta renda, as operações de luxo focadas em imóveis acima de R\$ 2,25 milhões recorreram de forma mais expressiva ao financiamento via Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), buscando mitigar o impacto das restrições de crédito.

Reafirmamos nosso compromisso na gestão ativa dos ativos, buscando sempre maximizar o retorno e a segurança para os nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas.

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

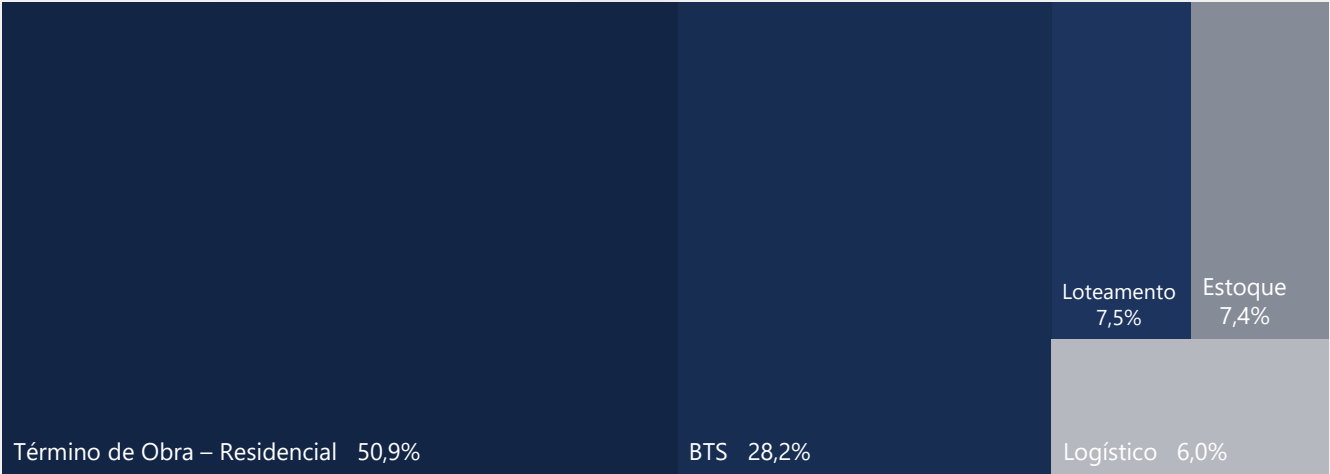
Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Duration ³
CRI CRVO	IPCA	23.554,0	22.993,3	7,00%	6,78%	27,2%	4,09
CRI Vivatti	IPCA	8.702,9	7.832,6	10,00%	15,45%	9,3%	2,98
CRI Pateo II	IPCA	8.727,3	8.805,0	11,50%	10,64%	10,4%	1,14
CRI Pateo III	IPCA	6.538,1	6.461,7	11,00%	12,14%	7,6%	1,14
CRI Villa Residence	IPCA	9.218,9	7.613,8	9,20%	10,02%	9,0%	8,57
CRI Loft	IPCA	12.286,6	6.030,3	10,00%	1685,24%	7,1%	0,96
CRI Olimpo	IPCA	8.931,2	6.139,8	11,00%	22,28%	7,3%	32,52
CRI GDP	IPCA	2.232,0	2.165,9	12,50%	15,04%	2,6%	1,34
CRI Braspark	IPCA	5.213,9	4.887,0	8,00%	11,20%	5,8%	8,75
CRI Next - 1ª, 2ª e 3ªS	IPCA	105,8	105,8	12,50%	12,50%	0,1%	1,29
CRI Maehara	IPCA	8.665,1	8.597,9	10,00%	10,20%	10,2%	4,35
Total de CRIs		94.175,7	81.632,9			96,5%	
Caixa Bruto		934,9	934,9				
Rendimentos e Provisões		-102,7	-102,7				
Caixa Líquido		832,2	832,2				
BIME11		1.204,70	1.204,70				
TRXY11		1.839,51	1.839,51				
Patrimônio Líquido		98.052,1	85.509,3			Duration Média	6,45

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

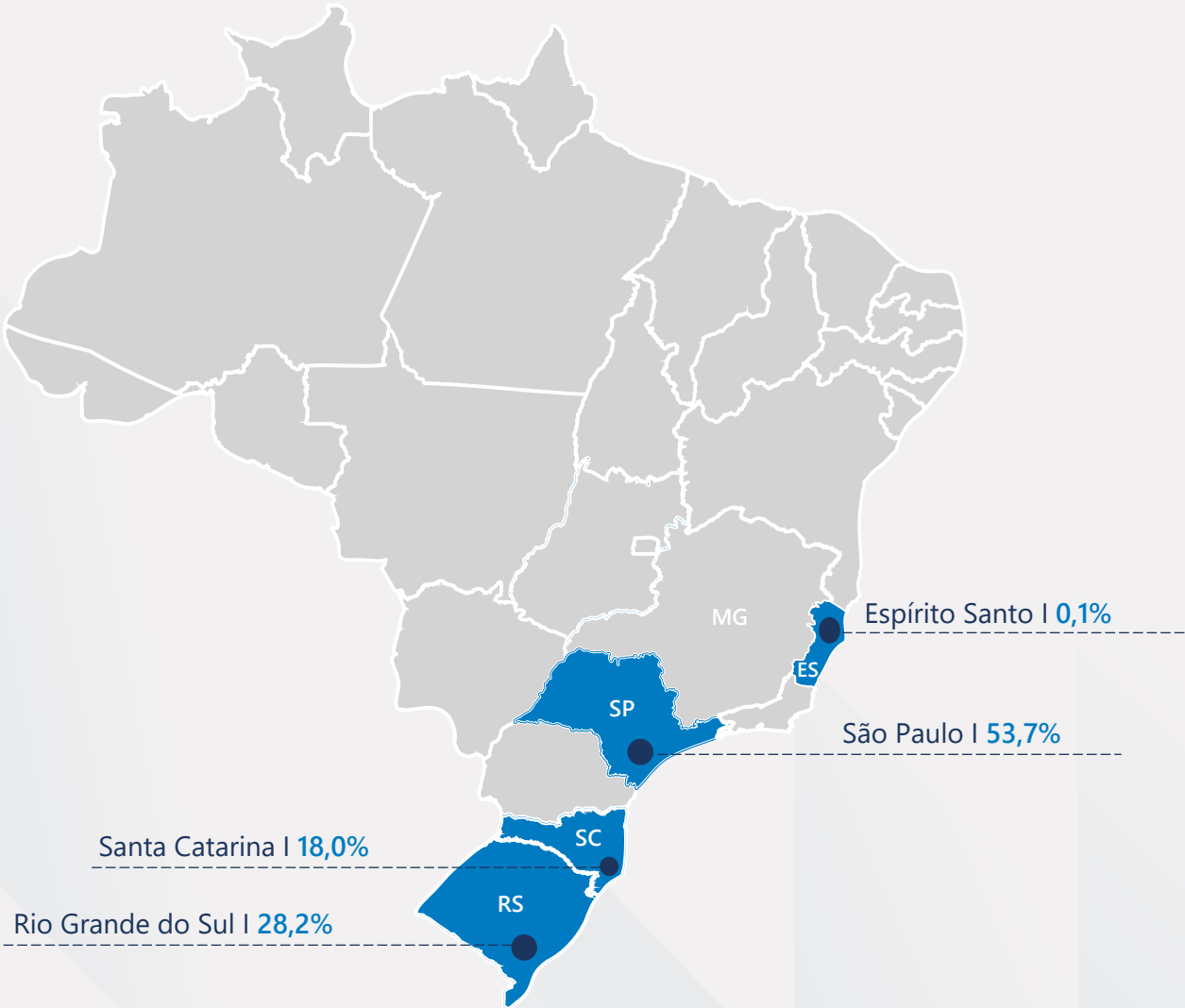
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked -to-Market)

3) Em anos

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

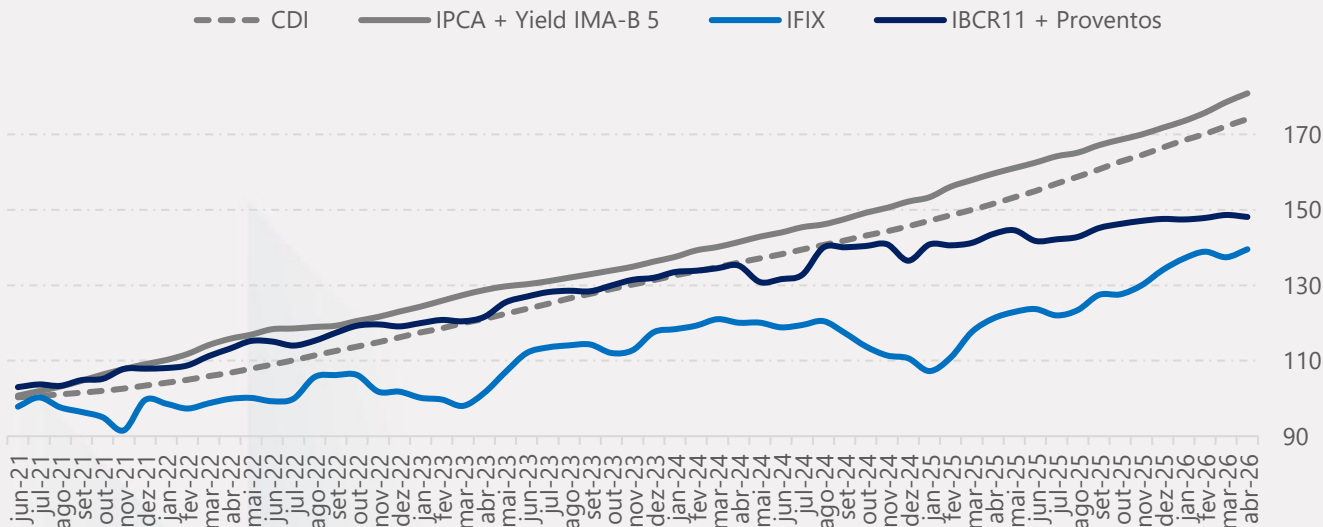
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum
2021	-	-	-	-	-	1,15	0,92	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	8,57	8,57
Dividend Yield	-	-	-	-	-	1,19%	0,94%	1,02%	1,02%	1,53%	1,50%	1,52%	8,66%	8,66%
DY Anualizado	-	-	-	-	-	15,20%	11,88%	12,95%	12,96%	19,94%	19,59%	19,79%	18,08%	18,08%
2022	1,50	1,50	1,47	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	0,90	0,84	0,75	0,70	0,66	0,70	0,70	0,70	9,51	53,97
Dividend Yield	0,99%	0,97%	0,86%	1,02%	0,96%	0,93%	0,84%	0,78%	0,73%	0,77%	0,77%	0,77%	10,44%	59,27%
DY Anualizado	12,49%	12,34%	10,79%	12,90%	12,17%	11,79%	10,53%	9,82%	9,08%	9,62%	9,61%	9,63%	10,44%	10,69%
2026	0,60	0,60	0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-	2,40	56,37
Dividend Yield	0,66%	0,67%	0,66%	0,67%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,69%	63,18%
DY Anualizado	8,27%	8,29%	8,27%	8,37%	-	-	-	-	-	-	-	-	8,29%	10,47%

¹ Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido ² Dividendos por cota

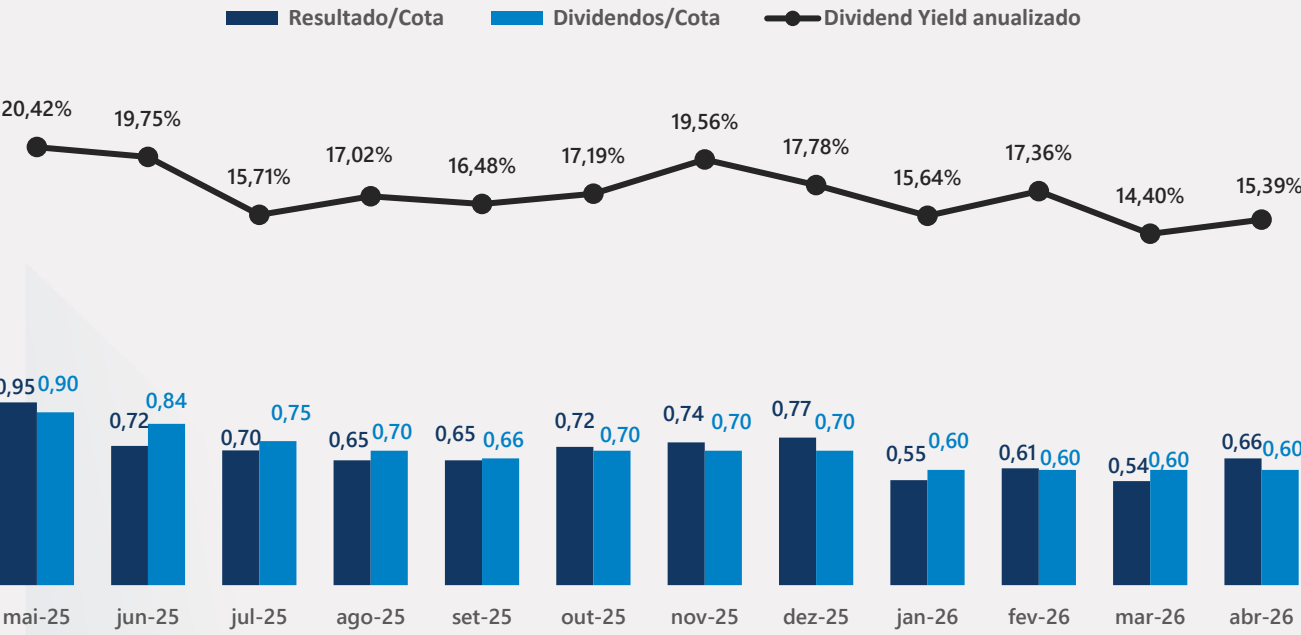
PRINCIPAIS INDICADORES

	abr/26	mar/26	2026	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	50,80	52,18	48,65	57,62	100,0
Cota Mercado – Fim do Período	52,50	50,80	52,50	52,50	52,50
Variação – Cota Fechamento	3,35%	(2,64%)	7,91%	(8,89%)	(47,50%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	4,53%	(1,49%)	12,85%	3,09%	8,55%
Cota Patrimonial – Início do Período	90,33	90,14	91,05	93,47	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	89,22	90,33	89,22	89,22	89,22
Variação – Cota Patrimonial	(1,22%)	0,21%	(2,00%)	(4,54%)	(8,02%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,56%)	0,87%	0,63%	2,84%	49,77%
Dividendos / Cota	0,60	0,60	2,40	6,90	56,05
Dividend Yield	1,14%	1,18%	4,57%	13,14%	106,76%
Dividend Yield Anualizado	15,39%	14,40%	14,35%	13,14%	15,94%

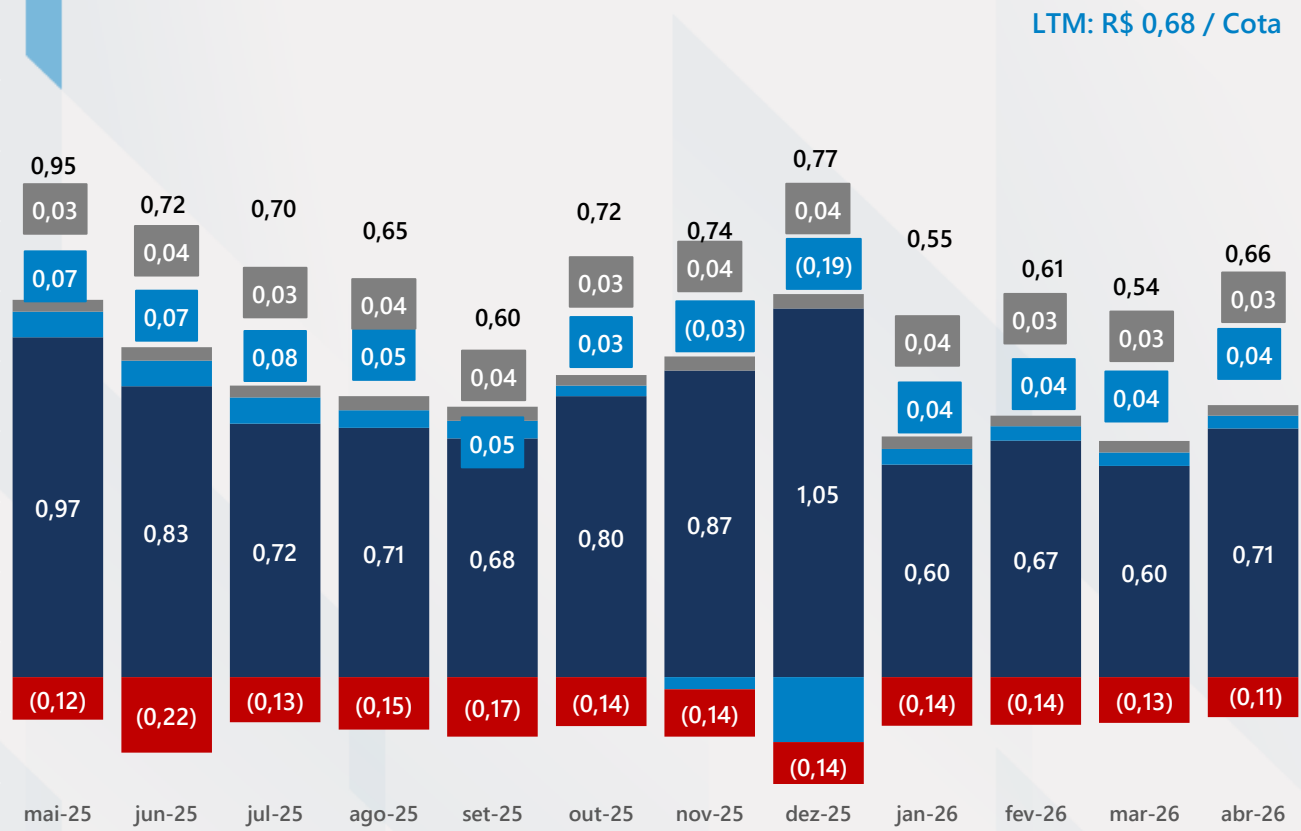
DESEMPENHO DO FUNDO



DESEMPENHO FUNDO



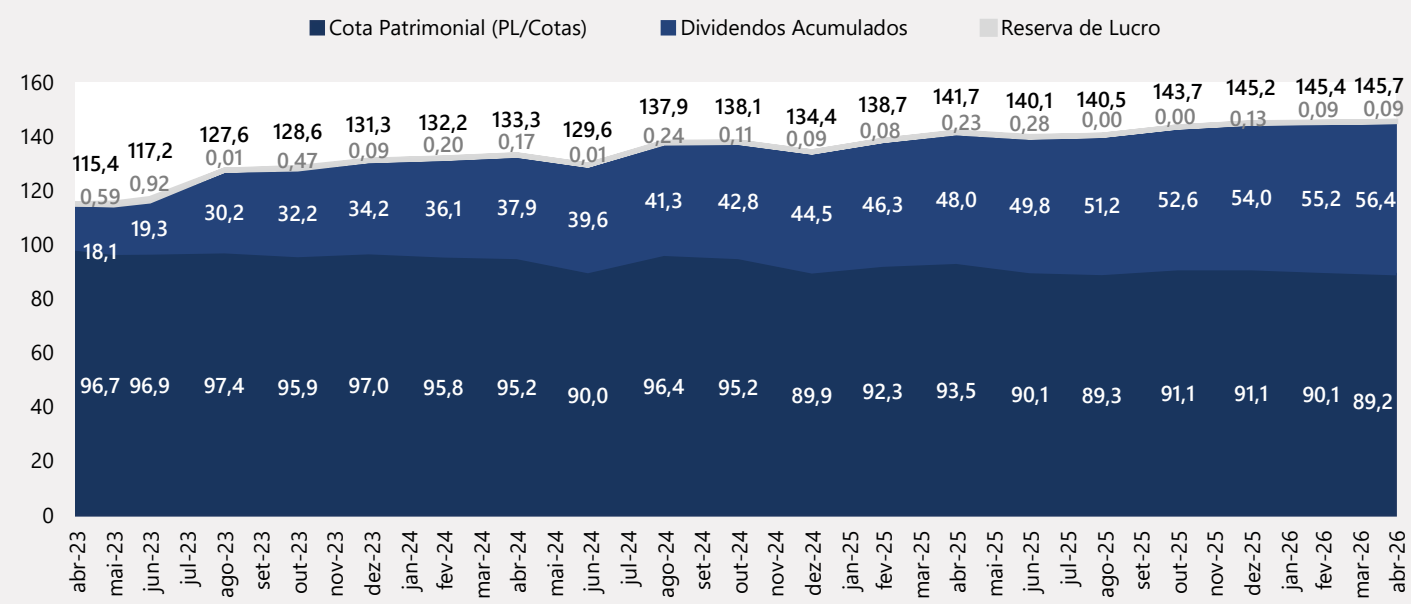
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Abril, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de **R\$ 90,33** para **R\$ 89,22**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (41,16%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 56,37 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **15,39%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,09 / cota de reserva de lucro**.

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

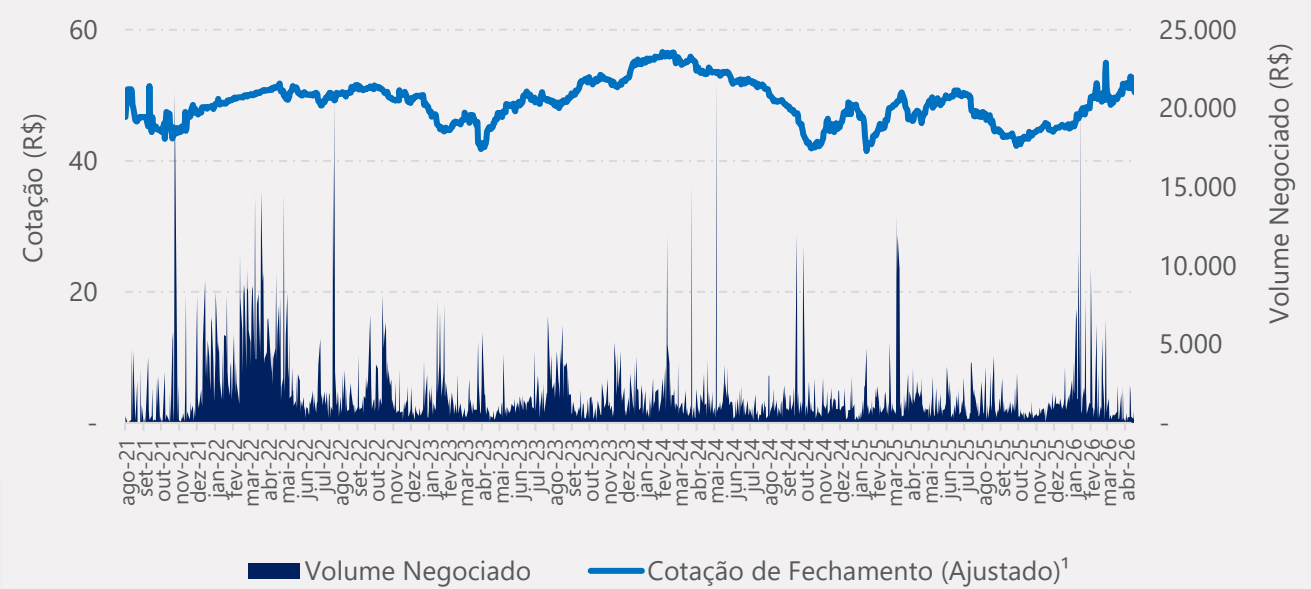


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2026	mar/26	abr/26
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	48.703.326	5.576.327	1.307.418	613.264	713.963
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	50.494.385	5.576.327	1.307.418	613.264	713.963
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.612.853	347.501	39.845	24.185	22.045
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(6.883.932)	(1.543.907)	(263.934)	(121.498)	(103.431)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	6.884.997	3.484.993	23.040	3.253	-
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	53.108.303	7.864.914	1.106.369	519.203	632.577
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	66,14	8,21	2,41	0,54	0,66
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	95,57%	95,77%	87,79%	105,08%	79,51%

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

	abr/26	2026	Início
Cotas Negociadas	30.828	335.177	3.012.608
Volume Total Negociado	1.617.406	16.942.090	223.262.023
Volume Diário Médio	80.870	209.162	189.205
Liquidez	3,21%	8,42%	7,78%



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\$ 45,00	(49,57%)	41.120	18,52%	18,16%	18,56%	8,53%
R\$ 46,50	(47,88%)	42.491	17,93%	17,53%	17,96%	8,25%
R\$ 48,00	(46,20%)	43.862	17,37%	16,94%	17,40%	7,98%
R\$ 49,50	(44,52%)	45.232	16,84%	16,39%	16,87%	7,74%
R\$ 51,00	(42,84%)	46.603	16,34%	15,88%	16,37%	7,50%
R\$ 52,50	(41,16%)	47.974	15,88%	15,39%	15,90%	7,28%
R\$ 54,00	(39,48%)	49.344	15,44%	14,94%	15,46%	7,08%
R\$ 55,50	(37,80%)	50.715	15,02%	14,51%	15,05%	6,88%
R\$ 57,00	(36,12%)	52.086	14,62%	14,10%	14,65%	6,70%
R\$ 58,50	(34,44%)	53.456	14,25%	13,72%	14,27%	6,52%
R\$ 60,00	(32,75%)	54.827	13,89%	13,36%	13,92%	6,35%

CRI VILA RESIDENCE



Taxa: IPCA + 9,20%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21G0759091

Atualizações do Ativo

Os recebimentos mensais das carteiras do Armona e do Villa seguem regulares. Ambos os empreendimentos estão 100% vendidos, sendo que o Armona já está 100% concluído e o Villa encontra-se na fase final de obras (93% concluídas), com previsão de término para os próximos meses.

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

A obra está 100% concluída, com o "habite-se" já emitido. O CRI encontra-se em processo de reestruturação, com previsão de nova taxa + prêmio, além de prazo de amortização reduzido.

Vencimento
20/08/2031

CRI BRASPARK



Taxa: IPCA + 8,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21H0926710

CRI NEXT



Atualizações do Ativo

As obras estão 100% concluídas e o "habite-se" já foi emitido. No momento, estamos reunindo a documentação necessária para iniciar a fase de repasse. Vale destacar que o empreendimento já se encontra 70% vendido.

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 + 12,50%

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 e com o "habite-se" emitido, já locado para a rede Macromix por meio de um contrato atípico.

CRI CRVO



Vencimento
20/06/2036

Taxa: IPCA + 7,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21F0185834

CRI GIOVANNI DI PIETRO



Atualizações do Ativo

O empreendimento encontra-se 100% concluído e o "habite-se" já emitido.

Reestruturação da operação foi concluída e está sendo implementada. Nova data de vencimento: 20/10/2027.

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
20/10/2027

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 um estoque de imóveis prontos e com o "habite-se" emitido. Conforme esses desinvestimentos forem realizados, ocorrerá a amortização do saldo.

Vencimento
12/06/2041

CRI LOFT



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 17H0163663

CRI OLIMPO



Atualizações do Ativo

O devedor não efetuou o pagamento da amortização *bullet* final. Os titulares do CRI seguem em negociação com a companhia

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
10/12/2029

CRI VIVATTI



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 19J0279390

CRI PATEO BOA VISTA



Atualizações do Ativo

O empreendimento encontra-se na fase final, com **95% das obras concluídas** e previsão de término para os próximos meses.

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 + 11,5% / IPCA + 11%

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.

Atualizações do Ativo

Construção iniciada e o ritmo de comercialização segue o cronograma planejado, atingindo a marca de aproximadamente **50% vendido**.

Vencimento
22/12/2031

CRI MAEHARA



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 24L1284693

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



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.