



CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

Jul/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:

3.954

RELATÓRIO GERENCIAL JUL/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 784.026
LUCRO

R\$ 0,82
LUCRO POR COTA

R\$ 766.738
DIVIDENDOS

R\$ 0,80
DIVIDENDOS POR COTA

1,14%
DIVIDEND YIELD

13,18%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 86.462.871
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 90,21
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 67.453.811
VALOR DE MERCADO

R\$ 70,38
VALOR DE MERCADO POR COTA

(21,99%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

3,15%
LIQUIDEZ

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado cotista,

No mês de julho o Índice Nacional de Preços do Consumidor (IPCA) registrou alta de 0,38% ante 0,21% em junho. O resultado foi puxado, principalmente, pelo aumento dos preços da gasolina (3,15%) e das passagens aéreas (19,39%). O IPCA acumula alta de 2,87% no ano e 4,50% nos últimos 12 meses, chegando ao teto da meta definida pelo CMN. Em julho, o Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central decidiu manter a taxa básica de juros da economia brasileira em 10,50% ao ano.

Em relação à carteira do fundo, foi realizada a integralização de R\$6 MM na operação Pateo Boa Vista, que foi reestruturada no mês de junho, e aumentamos nossa posição em R\$1 MM no CRI Braspark.

Na carta do último mês, trouxemos o assunto da variação observada em nosso patrimônio líquido dado o processo de marcação a mercado (sugerimos a leitura do texto para entendimento do processo). Conforme mencionado na última carta, estamos finalizando o alinhamento com o administrador sobre o processo de marcação de alguns ativos. No próximo relatório voltaremos com a versão MtM revisada.

Por fim, gostaríamos pontuar que excepcionalmente no mês de julho, pela primeira vez desde o início do fundo, enfrentamos um problema operacional na liquidação de uma operação de compra e venda que destravaria resultado acruado relevante. Já estamos implementando processos para evitar que este problema se repita.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

Da carteira do fundo, as operações de Villa e Grand Garden já iniciaram o período de amortização, sendo que Acqua Residence já está em fase final de quitação. Já o CRI Essenza obteve o habite-se e a individualização das matrículas e o repasse é esperado para iniciar em setembro.

Por outro lado, os devedores do CRI Braspark indicaram a possibilidade de resgate antecipado, dada uma negociação em andamento para venda do ativo, o que pode gerar resultado no curto prazo da multa de pré pagamento, além da futura alocação em operações com spread maior (o CRI atualmente tem taxa de IPCA+7,50%).

No CRI CRVO seguiremos ou (i) pela venda do ativo ou (ii) pela reestruturação do CRI, aumentando a taxa média e gerando liquidez para desinvestimento no secundário. O acordado com o devedor é que, impreterivelmente, uma das soluções deve ser implementada ainda esse semestre.

Conforme adiantado nas cartas passadas, a negociação para pré-pagamento do CRI Loft avançou e já estamos em fase de estruturação com o assessor legal.

Por fim, em relação ao CRI Olimpo, apesar dos indicadores operacionais em melhoria, a carteira segue sofrendo com o momento geral de crédito e se deteriorando dada a inadimplência. Estamos acompanhando de perto o CRI, e desenhando, junto ao devedor, uma solução via evento de liquidez para quitação antecipada ou reestruturação mediante reforço de carteira e garantias.

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

Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	% PL	Duration ³
CRI CRVO	IPCA	22.218,6	7,00%	23,7%	6,85
CRI Vivatti	IPCA	10.852,8	11,00%	11,1%	5,04
CRI Pateo II	IPCA	8.056,8	10,50%	9,2%	3,73
CRI Pateo III	IPCA	6.038,9	10,50%	6,9%	3,74
CRI Villa Residence	IPCA	8.797,2	10,00%	10,1%	0,28
CRI Loft	IPCA	9.069,5	10,00%	10,0%	12,08
CRI Olimpo	IPCA	7.173,0	11,00%	2,3%	0,55
CRI GDP	IPCA	8.095,4	10,00%	9,3%	1,67
CRI Braspark	IPCA	6.621,9	7,50%	7,4%	4,11
CRI Flor do Cais	IPCA	2.169,4	9,50%	2,6%	3,59
CRI Acqua Residence	IPCA	496,7	11,00%	0,6%	0,53
CRI Vértice	CDI	499,6	6,00%	0,6%	2,33
CRI Grand Garden	IPCA	374,1	10,00%	0,4%	1,87
Total de CRIs		90.464,0		93,8%	
Caixa Bruto		5.209,2			
Rendimentos e Provisões		-791,4			
Caixa Líquido		4.417,9			
Patrimônio Líquido		94.881,8			4,72

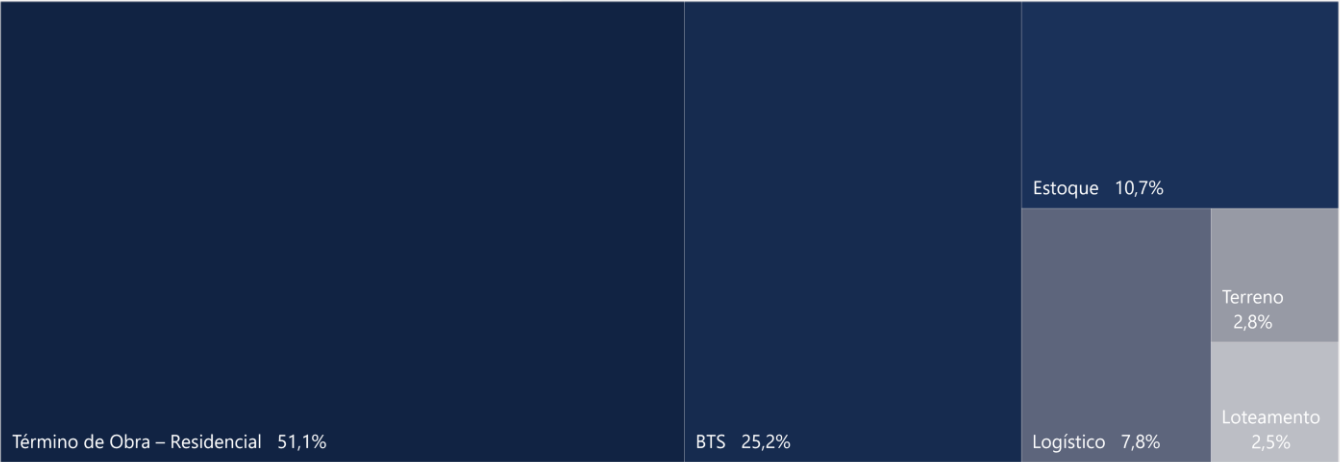
	HTM ²
Taxa Média da Carteira CDI	6,00%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,35%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial
www.integralbrei.com.br

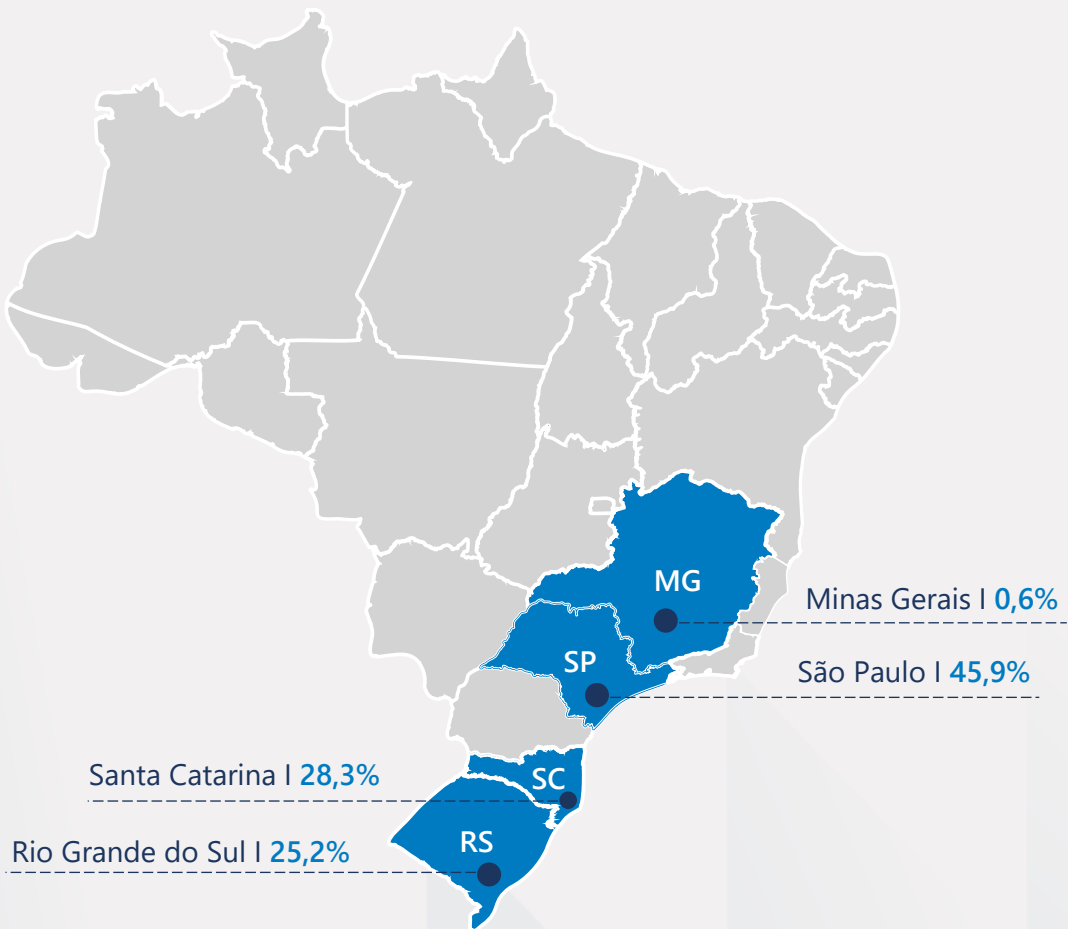
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked -to-Market)
4

3) Em anos
(11) 3103 9995

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

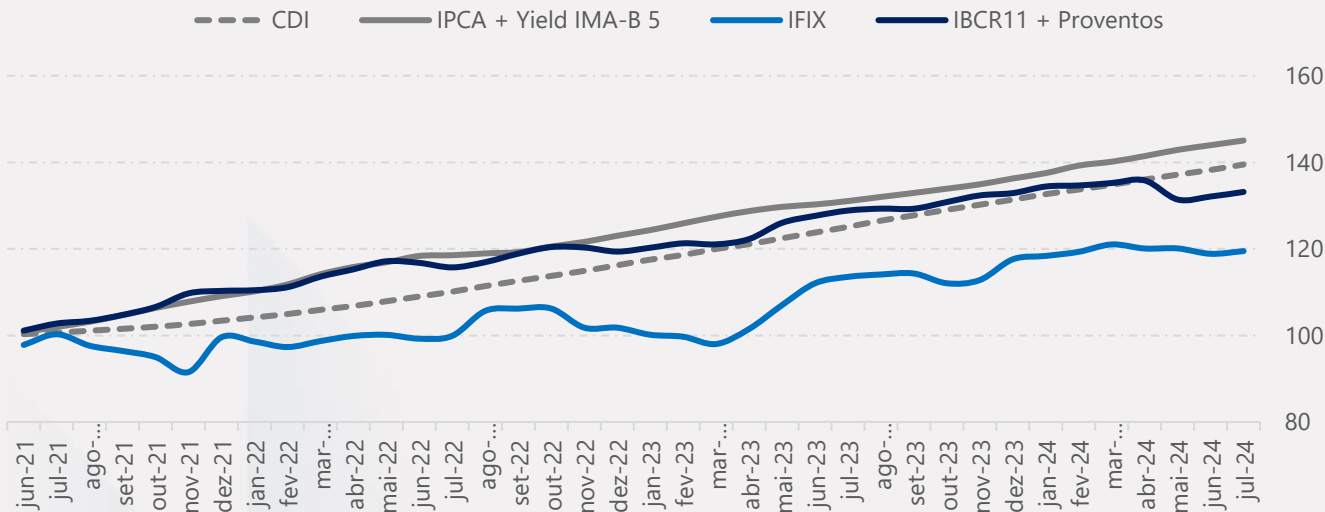
		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum
2021	Div / Cota ¹	-	-	-	-	-	1,15	0,92	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	8,57	8,57
	Dividend Yield ²	-	-	-	-	-	1,19%	0,94%	1,02%	1,02%	1,53%	1,50%	1,52%	8,66%	8,66%
	DY Anualizado	-	-	-	-	-	15,20%	11,87%	13,02%	12,96%	19,94%	19,59%	19,79%	18,08%	18,08%
2022	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	-	-	-	-	-	6,18	40,41
	Dividend Yield ²	1,04%	0,94%	0,94%	0,95%	0,94%	0,85%	0,89%	-	-	-	-	-	6,85%	44,80%
	DY Anualizado	13,17%	11,87%	11,91%	11,95%	11,93%	10,71%	11,18%	-	-	-	-	-	12,03%	12,40%

¹ Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido ² Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

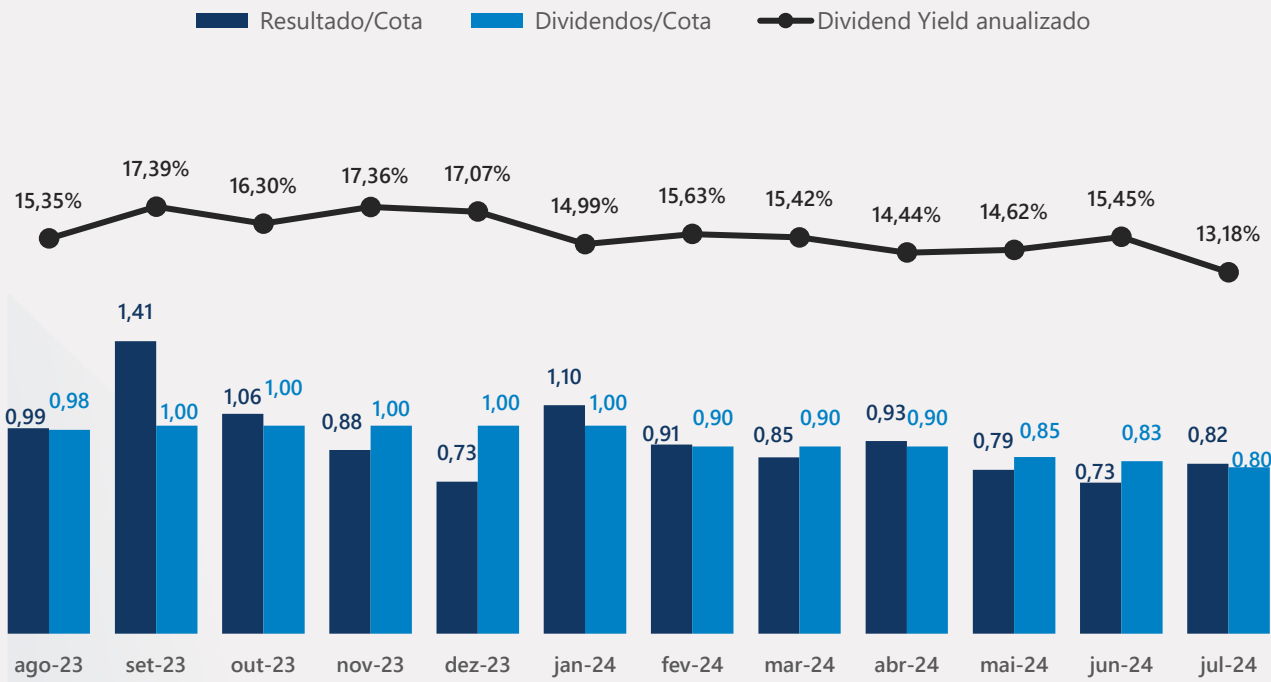
	jul/24	jun/24	2024	U12M	Início
Cota Mercado – Fim do Período	72,38	74,34	79,46	79,97	100,00
Variação – Cota Fechamento	70,38	72,38	70,38	70,38	70,38
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(2,76%)	(2,64%)	(11,43%)	(11,99%)	(29,62%)
Cota Patrimonial – Fim do Período	(1,66%)	(1,52%)	(3,65%)	1,96%	10,80%
Variação – Cota Patrimonial	96,41	96,41	96,41	95,90	97,00
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	90,21	90,04	90,21	90,21	90,21
IFIX	(6,43%)	(6,61%)	(6,43%)	(5,93%)	(7,00%)
Ibovespa	(5,60%)	(5,75%)	(0,02%)	5,71%	34,67%
CDI	0,80	0,83	6,18	11,16	40,42
IPCA	1,14%	1,15%	8,78%	15,86%	57,43%

DESEMPENHO DO FUNDO

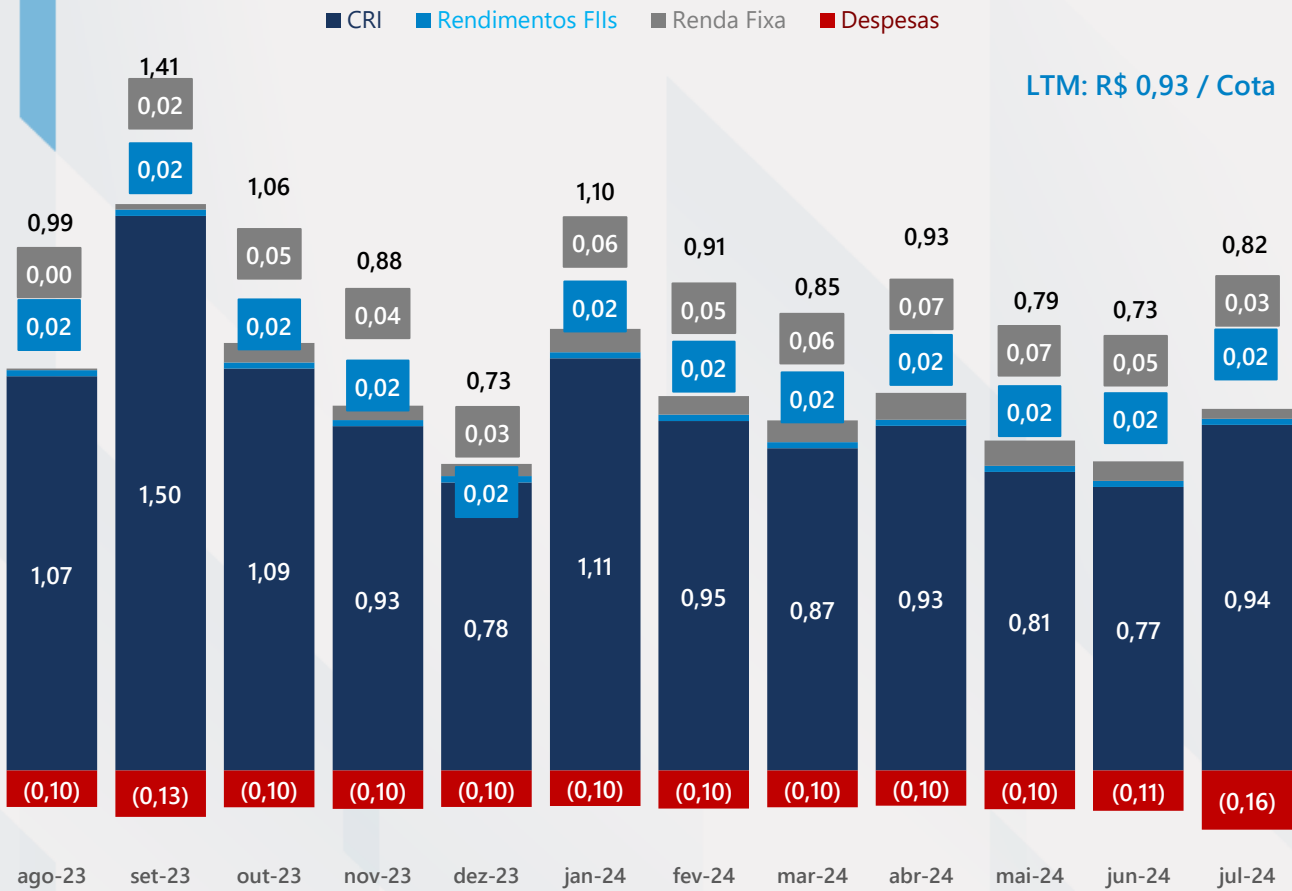


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



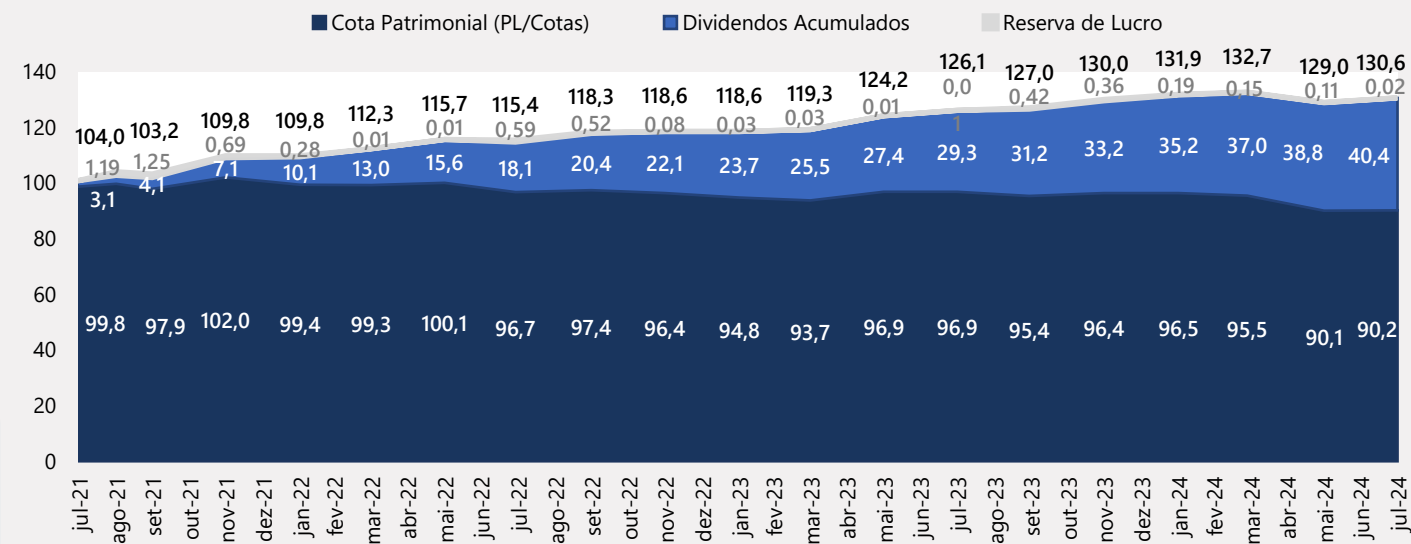
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Julho, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de **R\$ 90,04** para **R\$ 90,21**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (21,99%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 40,41 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **12,40%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,01 / cota de reserva de lucro**.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial

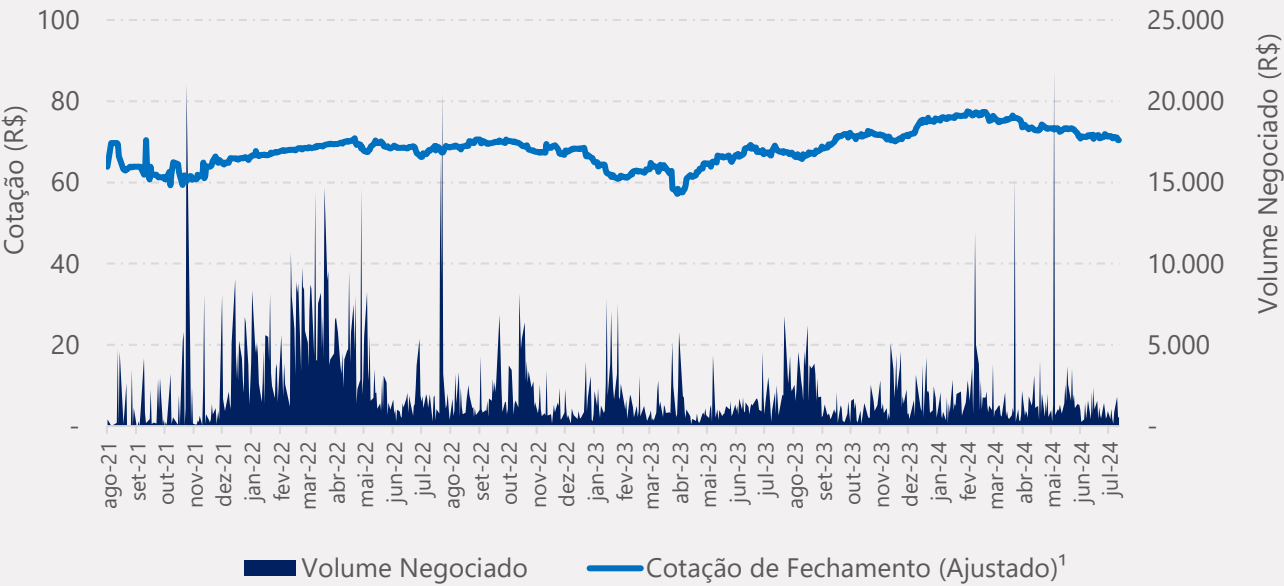


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	jun/24	jul/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	32.130.219	4.266.840	19.165	751.413	912.213
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	33.921.279	4.266.840	19.165	751.413	912.213
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.996.836	514.138	375.631	49.992	25.229
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(4.355.221)	(1.243.420)	(747.690)	(96.919)	(156.540)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	6.251.226	7.181.861	6.215.428	(7.500)	3.125
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	37.814.119	10.719.420	5.862.533	696.986	784.026
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	47,10	11,18	6,12	0,73	0,82
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	95,13%	99,78%	101,03%	99,24%	97,04%

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

	jul/24	2024	Início
Cotas Negociadas	29.721	317.649	1.848.515
Volume Total Negociado	2.123.577	24.649.377	159.245.472
Volume Diário Médio	92.329	167.683	215.488
Liquidez	3,15%	4,57%	6,56%



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\$ 62,88	(30,30%)	57.130	13,29%	14,86%	17,75%	17,43%
R\$ 64,38	(28,64%)	58.493	12,98%	14,49%	17,33%	17,02%
R\$ 65,88	(26,97%)	59.855	12,68%	14,14%	16,94%	16,62%
R\$ 67,38	(25,31%)	61.218	12,40%	13,81%	16,56%	16,23%
R\$ 68,88	(23,65%)	62.581	12,13%	13,49%	16,20%	15,87%
R\$ 70,38	(21,99%)	63.944	11,87%	13,18%	15,86%	15,52%
R\$ 71,88	(20,32%)	65.307	11,62%	12,89%	15,53%	15,19%
R\$ 73,38	(18,66%)	66.670	11,39%	12,61%	15,21%	14,87%
R\$ 74,88	(17,00%)	68.032	11,16%	12,35%	14,90%	14,56%
R\$ 76,38	(15,33%)	69.395	10,94%	12,09%	14,61%	14,27%
R\$ 77,88	(13,67%)	70.758	10,73%	11,85%	14,33%	13,99%

CRI VILA RESIDENCE



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21G0759091

Atualizações do Ativo

Com 97% de vendas do empreendimento, a obra tem previsão de encerramento em agosto de 2024, dentro do prazo contratual previsto nas unidades vendidas.

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.

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

Vencimento
20/08/2031

CRI BRASPARK



Taxa: IPCA + 7,50%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21H0926710

CRI GIOVANNI DI PIETRO



Atualizações do Ativo

O empreendimento segue em linha com o esperado, atingindo 93,7% 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 fiduciária 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 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.

Foi concedido um *waiver* de amortização para o mês de julho que vai se estender até o mês de setembro.

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 OLIMPO



Atualizações do Ativo

Apesar de seguir desempenhando novas vendas, a Olimpo segue sofrendo com os efeitos da inadimplência em sua carteira.

Estamos em contato constante com a devedora para traçar planos de liquidez para amortização da operação e, dado o vencimento em jan/25, será estruturada a solução ainda esse semestre.

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 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.

A proposta de pré pagamento está em fase de estruturação, com assessores legais já contratados.

CRI LOFT



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 17H0163663

Vencimento
12/06/2041

CRI PATEO BOA VISTA



Atualizações do Ativo

Realizamos a reestruturação do CRI Pátio 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%.

Taxa: IPCA + 10,50%

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.

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.

As matrículas foram individualizadas no mês de agosto e esperamos o início do repasse para os próximos 60 dias.

Vencimento
13/12/2024

CRI VIVATTI



Taxa: IPCA + 11,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 19J0279390

Canal SecuritizadoraDescrição da Operação

Operação de financiamento de Terreno em São Paulo na Rua Oscar Freire. A Incorporadora é uma das maiores do país, com foco em projetos para todas as classes em todas as regiões de SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, fiança da holding e cessão fiduciária dos recebíveis

Atualizações do Ativo

Aquisição do CRI em mercado secundário, incorporado na carteira em Julho/23.

Financiamento para aquisição de um terreno na Rua Oscar Freire, rua nobre da cidade de São Paulo, em projeto ainda não lançado de incorporadora de capital aberto.

Vencimento
18/05/2027

CRI Flor do Cais

Taxa: IPCA + 9,50%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 22E1273339

True SecuritizadoraDescrição 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, atingindo 98,66% de avanço na obra.

Em julho já utilizamos o excedente do fundo de obras para amortizar a operação e assim devemos seguir com o início dos repasses.

Vencimento
15/12/2025

CRI GRAND GARDEN

Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 22J1410467

CRI VÉRTICE CAIEIRAS



Atualizações do Ativo

Obra atingiu aproximadamente 61% de avanço físico.

Aproximadamente 68% das unidades vendidas.

True Securitizadora

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Caieiras – SP, a incorporadora possui mais de 60 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão na região norte metropolitana. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios e da holding.

Taxa: CDI + 6,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 23E2470806

Vencimento
15/06/2026

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

Julho

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.