



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

Out/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:

3.863

RELATÓRIO GERENCIAL OUT/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 706.152
LUCRO

R\$ 0,74
LUCRO POR COTA

R\$ 718.817
DIVIDENDOS

R\$ 0,75
DIVIDENDOS POR COTA

1,36%
DIVIDEND YIELD

15,90%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 91.259.178
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 95,22
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 53.029.545
VALOR DE MERCADO

R\$ 55,33
VALOR DE MERCADO POR COTA

(41,89%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

9,12%
LIQUIDEZ

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado cotista,

Em outubro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), indicador oficial da inflação no país, fechou o mês com alta de 0,56%, uma aceleração pelo segundo período subsequente, frente ao registro de 0,44% em setembro.

Com isso, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 4,76%, superando o teto da meta de inflação do Banco Central. O aumento foi influenciado novamente pela alta nos preços da energia elétrica, que passou a vigorar bandeira vermelha patamar 2, e também pela maior alta de carnes nos últimos 4 anos.

Este mês a distribuição de dividendos foi de R\$0,75 por cota, refletindo a deflação ocorrida em agosto, conforme adiantado em nossas cartas anteriores, que afeta o acruo de correção monetária de nossas operações com 2 a 3 meses de deságio. Mantivemos R\$0,09 de reserva para distribuição nos períodos subsequentes.

A desvalorização, em alguns casos excedente, de cotas de fundos imobiliário no mercado secundário segue oferecendo uma excelente oportunidade para investidores que desejarem adquirir ou aumentar posição nos FIIs. No caso do IBCR11, os dividendos de 2024 anualizados sobre a cota de fechamento (R\$55,33) oferecem um dividend yield de 18,5% a.a. ao cotista, fora o potencial ganho de capital.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

Seguem, de forma sintética, as movimentações realizadas na carteira durante o mês de outubro:

- Realizamos a venda do CRI Flor do Cais no preço de curva (HTM). Esse desinvestimento está alinhado com a estratégia da gestão de focar nas operações de origem e estruturação proprietária.
- Em linha com o ponto acima, integralizamos a primeira tranche do CRI Next, uma operação de término de obras em Serra – Espírito Santo, com taxa de IPCA +12,50% a.a. O Next é um empreendimento que já performa 67% de vendas e 52% de obras.
- Houve também a quitação do CRI Vértice. A incorporadora optou por realizar uma nova operação em mercado de capitais e pré-pagar o CRI vigente.
- Por fim, o outro investidor do CRI Pateo Boa Vista, que fará a integralização das tranches futuras para a conclusão do projeto, solicitou alguns ajustes na estrutura da operação. Com isso, nossas tranches de Pateo II e Pateo III passam para uma remuneração de IPCA+13,00% a.a. e IPCA+12,50% a.a., respectivamente.

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	22.489,2	20.445,0	7,00%	9,11%	22,4%	6,58
CRI Vivatti	IPCA	11.362,2	11.277,8	11,00%	7,25%	12,3%	5,24
CRI Pateo II	IPCA	8.135,8	7.995,6	13,00%	11,19%	8,8%	3,46
CRI Pateo III	IPCA	6.071,0	6.008,8	12,50%	11,05%	6,6%	3,46
CRI Villa Residence	IPCA	8.559,5	8.577,6	10,00%	5,54%	9,4%	0,10
CRI Loft	IPCA	9.564,0	8.838,9	10,00%	11,06%	9,7%	11,75
CRI Olimpo	IPCA	7.221,2	6.840,1	11,00%	22,29%	7,5%	0,32
CRI GDP	IPCA	7.140,1	7.116,9	10,00%	10,39%	7,8%	1,34
CRI Braspark	IPCA	6.347,8	6.129,2	8,00%	9,33%	6,7%	3,97
CRI Acqua Residence	IPCA	255,0	256,3	11,00%	6,77%	0,3%	0,17
CRI Grand Garden	IPCA	251,7	252,7	10,00%	9,62%	0,3%	1,54
CRI Next	IPCA	200,9	198,5	12,50%	13,08%	0,2%	3,42
Total de CRIs		87.598,4	83.937,4			91,9%	
Caixa Bruto		5.121,8	5.121,8				
Rendimentos e Provisões		-93,8	-93,8				
Caixa Líquido		5.028,0	5.028,0				
BIME11		1.453,7	1.453,7				
TGAR11		840,2	840,2				
Patrimônio Líquido		94.920,3	91.259,2			Duration Média	4,66

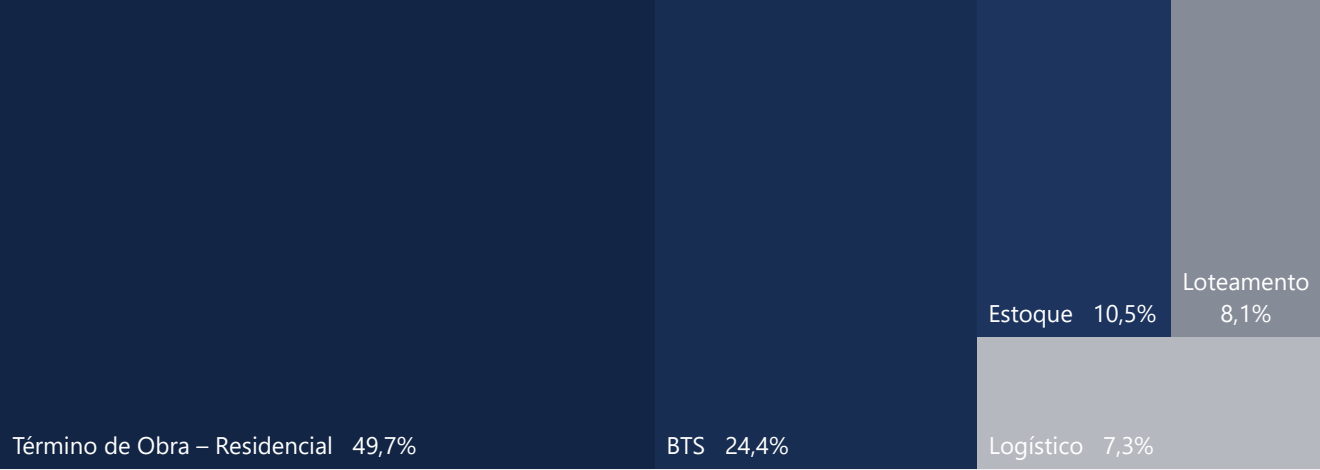
	HTM ²	MTM ²
Taxa Média da Carteira IPCA	9,35%	10,27%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

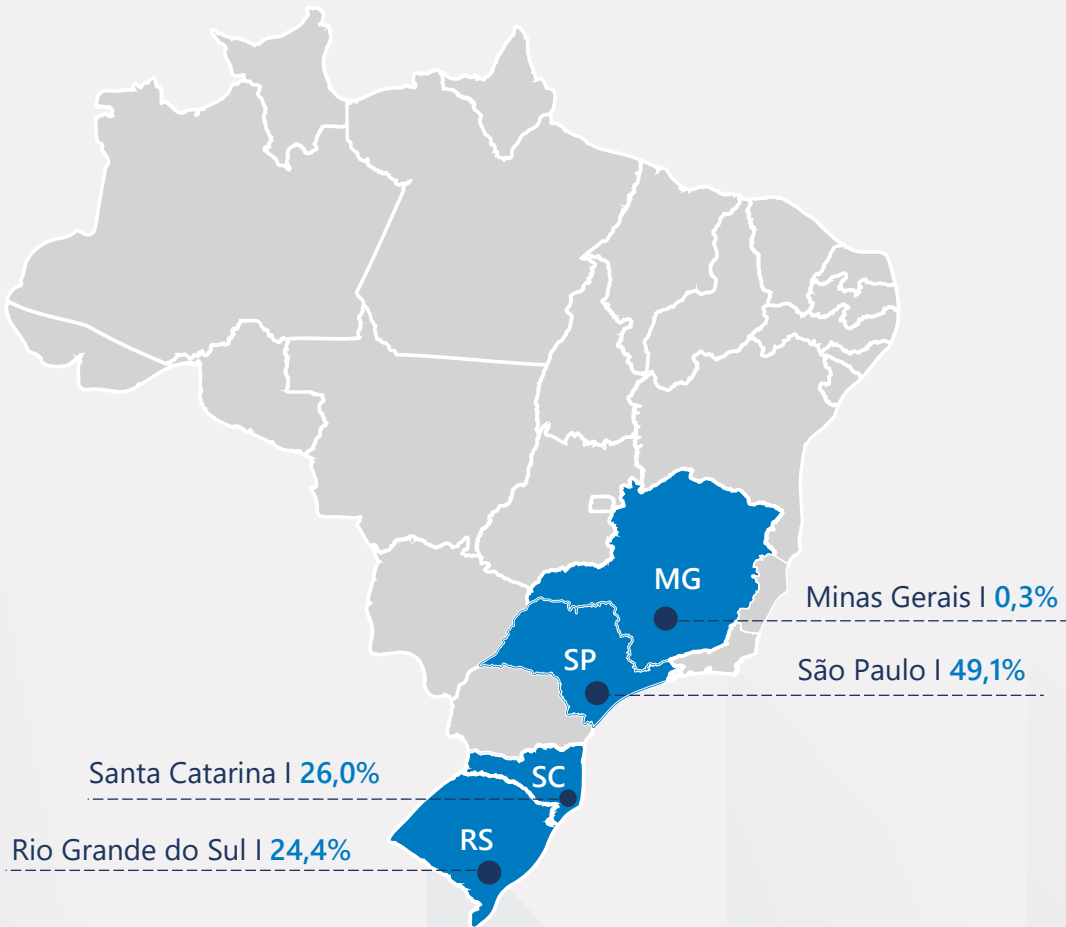
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked -to-Market)

3) Em anos

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

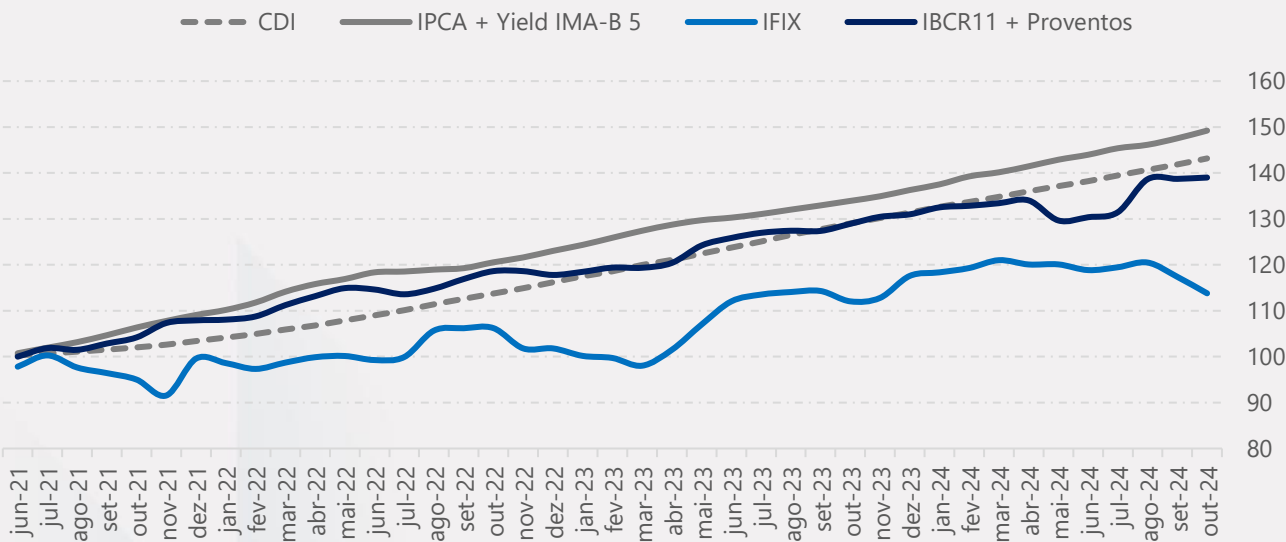
		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum
2021	Div / Cota ¹	-	-	-	-	-	1,15	0,92	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	8,57	8,57
	Dividend Yield ²	-	-	-	-	-	1,19%	0,94%	1,02%	1,02%	1,53%	1,50%	1,52%	8,66%	8,66%
	DY Anualizado	-	-	-	-	-	15,20%	11,87%	13,02%	12,96%	19,94%	19,59%	19,79%	18,08%	18,08%
2022	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	-	-	8,53	42,76
	Dividend Yield ²	1,04%	0,94%	0,94%	0,95%	0,94%	0,92%	0,89%	0,88%	0,78%	0,79%	-	-	8,96%	44,91%
	DY Anualizado	13,17%	11,87%	11,91%	11,95%	11,93%	11,65%	11,18%	11,11%	9,82%	9,87%	-	-	10,84%	11,47%

¹ Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido ² Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

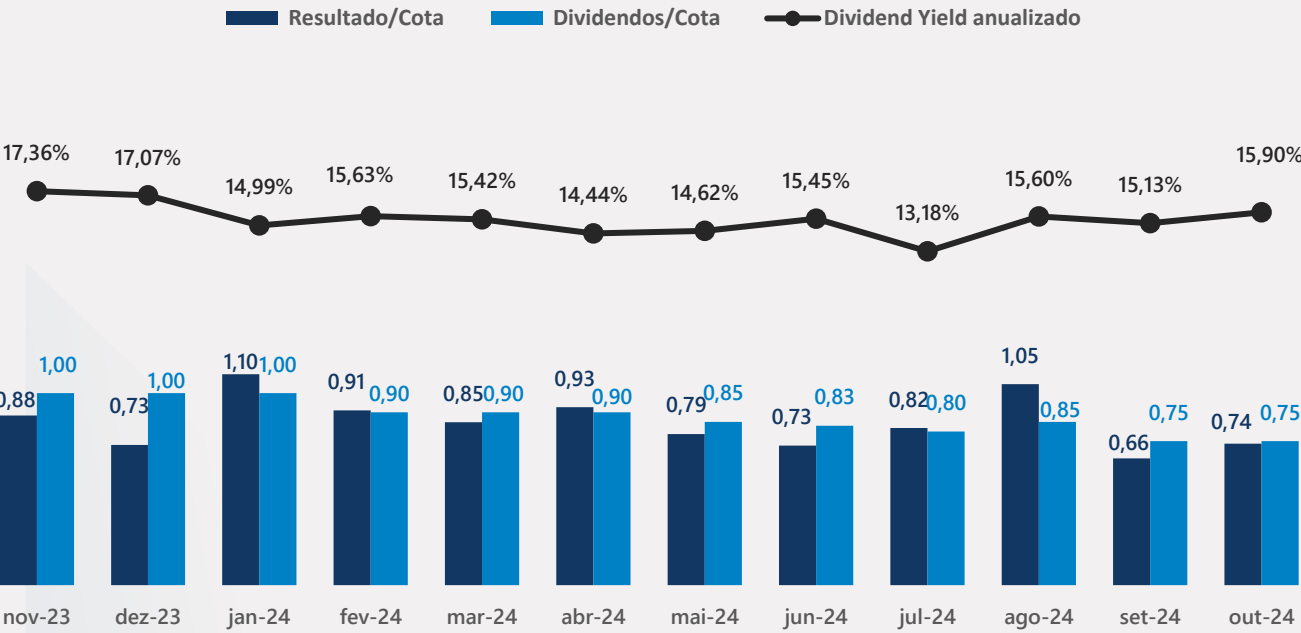
	out/24	set/24	2024	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	63,49	66,73	79,46	78,97	100,00
Cota Mercado – Fim do Período	55,33	63,49	55,33	55,33	55,33
Variação – Cota Fechamento	(12,85%)	(4,86%)	(30,37%)	(29,94%)	(44,67%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(11,67%)	(3,73%)	(19,63%)	(16,60%)	(1,90%)
Cota Patrimonial – Início do Período	95,67	96,36	95,96	95,90	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,22	95,67	95,22	95,22	95,22
Variação – Cota Patrimonial	(0,47%)	(0,71%)	(0,78%)	(0,71%)	(1,84%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,31%	0,06%	8,11%	10,27%	42,25%
Dividendos / Cota	0,75	0,75	8,53	10,53	42,77
Dividend Yield	1,36%	1,18%	15,42%	19,03%	77,30%
Dividend Yield Anualizado	15,90%	15,13%	18,77%	19,03%	18,25%

DESEMPENHO DO FUNDO

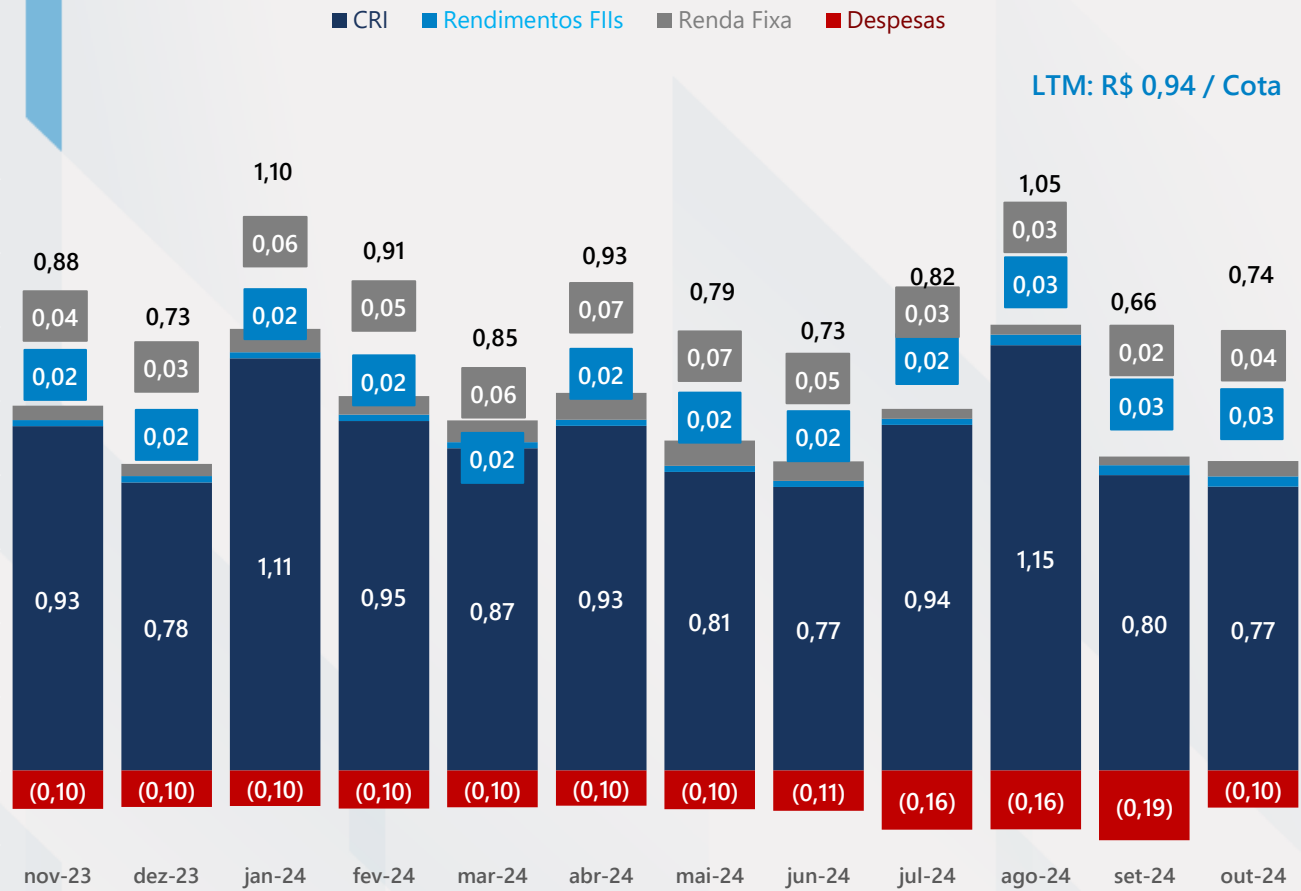


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



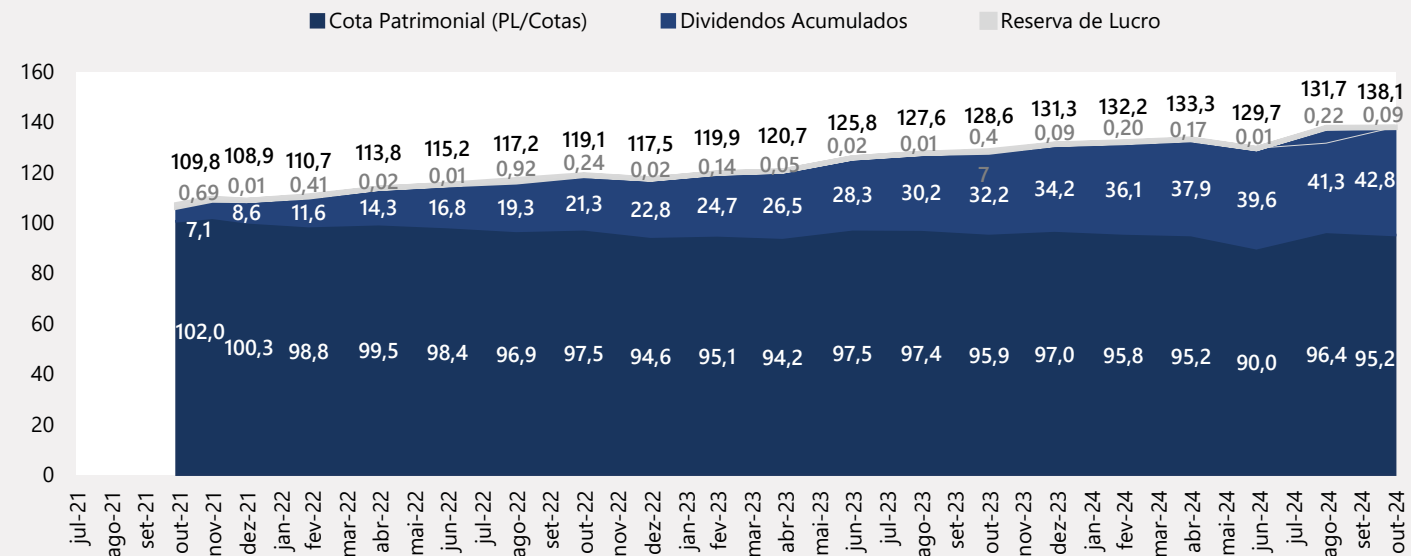
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Outubro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de **R\$ 95,67** para **R\$ 95,22** . O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (41,89%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 42,76 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **11,47%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,09 / cota de reserva de lucro**.

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

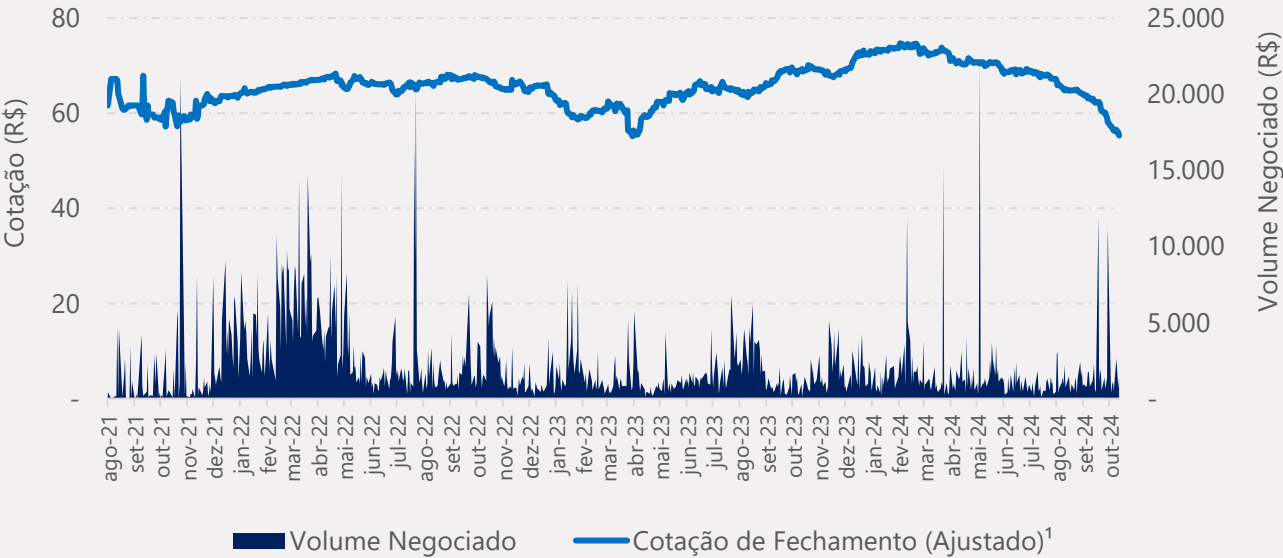


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	set/24	out/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	39.552.203	10.507.209	7.441.148	792.012	762.813
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	41.343.262	10.507.209	7.441.148	792.012	762.813
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.084.428	532.134	463.222	22.130	39.423
(+/-) Receitas (despesas) operacionais	(4.768.275)	(1.362.165)	(1.160.743)	(157.684)	(99.209)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	1.497.351	74.777	1.461.553	(23.125)	3.125
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	40.156.766	9.751.953	8.205.180	633.333	706.152
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	50,01	10,17	8,56	0,64	0,74
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	95,25%	103,73%	99,92%	87,43%	88,80%

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

	out/24	2024	Início
Cotas Negociadas	80.639	468.813	1.999.679
Volume Total Negociado	4.835.437	34.193.893	168.789.988
Volume Diário Médio	210.236	160.535	209.677
Liquidez	9,12%	5,86%	8,16%



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\$ 47,83	(49,77%)	42.162	18,70%	18,59%	22,02%	21,43%
R\$ 49,33	(48,19%)	43.484	18,13%	17,98%	21,35%	20,77%
R\$ 50,83	(46,62%)	44.807	17,60%	17,41%	20,72%	20,15%
R\$ 52,33	(45,04%)	46.129	17,10%	16,87%	20,12%	19,56%
R\$ 53,83	(43,47%)	47.451	16,62%	16,37%	19,56%	19,01%
R\$ 55,33	(41,89%)	48.773	16,17%	15,90%	19,03%	18,49%
R\$ 56,83	(40,32%)	50.096	15,74%	15,45%	18,53%	17,99%
R\$ 58,33	(38,74%)	51.418	15,34%	15,03%	18,05%	17,52%
R\$ 59,83	(37,17%)	52.740	14,95%	14,62%	17,60%	17,08%
R\$ 61,33	(35,59%)	54.062	14,59%	14,24%	17,17%	16,66%
R\$ 62,83	(34,02%)	55.385	14,24%	13,88%	16,76%	16,25%

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
12/12/2024

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 + 8,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21H0926710

CRI ACQUA RESIDENCE



Atualizações do Ativo

Em repasse e amortização da operação.

True Securitizadora

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Poços de Caldas – MG, a incorporadora possui um histórico de quase 20 anos de experiência, 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.

Taxa: IPCA + 11,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21F1006788

Vencimento
12/07/2024

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.

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 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.

Vencimento
12/06/2041

CRI LOFT



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 17H0163663

CRI OLIMPO



Atualizações do Ativo

A carteira de recebíveis cedida ainda não gerou a liquidez necessária para fazer frente ao novo plano de amortização pactuado, portanto estamos em negociação com a devedora para ajustes no fluxo.

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.

Aguardamos a individualização das matrículas no cartório para o recebimento do repasse das unidades vendidas.

Vencimento
13/12/2024

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 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.

Vencimento
15/12/2025

CRI GRAND GARDEN



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 22J1410467

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

Setembro

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.