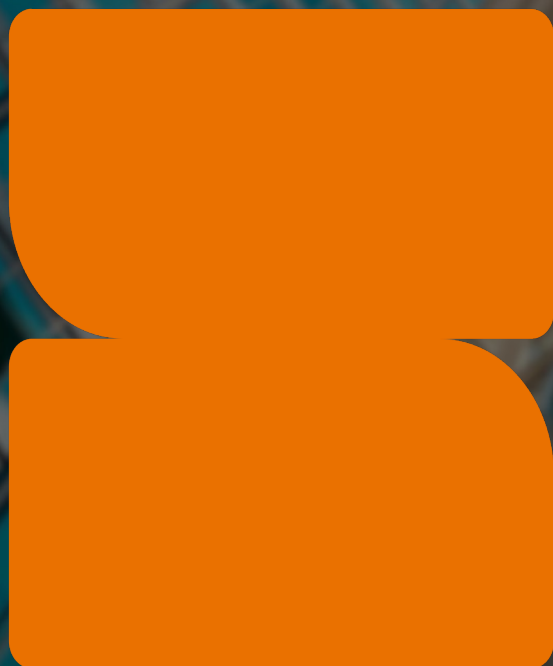




**BICR11**

# Relatório Gerencial

Inter Títulos  
Imobiliários  
FII

ABRIL  
2024

# Sobre o fundo

## Objetivos

O fundo tem como objetivo Auferir rendimentos por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, sendo ao menos 50% do patrimônio alocado em CRI.

## Tributação

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05) são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

## Características

Início do Fundo: Agosto 2019

Código B3: BICR11

CNPJ: 34.007.109/0001-72

Categoria ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa  
Títulos e Valores Mobiliários

Administrador: Inter DTVM

Gestão: Inter Asset Gestão de Recursos

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 0,50% a.a.



R\$ 22,19 MM

Patrimônio  
Líquido

R\$ 13,0 mil

Volume  
Negociado mês

1,0928

P/VPA

624

Cotistas

R\$48,49

Cota Mercado

R\$44,37

Cota Patrimonial

R\$ 0,41/cota  
de Distribuição

0,85%

Yield mês

## Disclaimer

Fonte: Inter Asset, Inter DTVM, B3

Todas as informações se referem ao fechamento do mês.

Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento.

## Comentários de Gestão

Durante o mês abril, como pelo menos nos últimos 9 meses, os mercados seguiram conectados com a dinâmica juros no mercado de renda fixa americano. A expectativa do início do ciclo de corte de juros nos EUA e seus impactos positivos nos demais ativos permanecem como foco de atenção para os mercados. Esse mês teve uma importância adicional pois a narrativa corrente era pautada em uma esperada desinflação “acidentada” na economia americana, e os dados de inflação divulgados no mês relativos a março confirmando a tendência de um forte 1º trimestre enfraqueceram esta narrativa. O efeito dessa decepção foi refletido pelos diversos ativos, selando abril como o pior mês para ativos de riscos globais dos últimos 6 meses. O recrudescimento do risco geopolítico com o conflito Israel versus Irã, completaram o pano de fundo para um cenário global mais negativo no mês.

Nos EUA, tradicionalmente começamos o mês com a “hard data” mais importante que é do dado mercado de trabalho, o “payroll”. Sua leitura veio forte com geração de 303k empregos versus expectativas de 214k e com métricas de salários em linha com as expectativas rodando em 0,3% no mês. Ainda falando de atividade americana, as vendas no varejo vieram acima do esperado, colocando um viés altista para o PIB do 1º Tri. Na sequência o CPI divulgado apresentou a 3ª leitura consecutiva mais forte que o esperado, com seus “núcleos” rodando na média móvel de 3 meses em 4,5%, muito acima da região alvo do Federal Reserve (FED) que gira em 2%. Esse circuito de dados fortes de inflação e atividades, por ora, mostra uma economia americana bastante resiliente.

Já na zona do Euro, a retórica do European Central Bank (ECB) segue na direção de promover corte de juros no verão europeu. A presidente do ECB segue dissociando a política de juros do ECB com a do FED, colocando a natureza de inflação na Zona do Euro como distinta dos EUA. Além disso, segue satisfeita com a desaceleração da inflação.

Na China, tivemos a divulgação do PIB do 1º tri em 5,3%, mas os dados de vendas no varejo e produção industrial vieram mais fracos. Seguimos com leituras de inflação mais baixas tanto no CPI como no PPI. Em consonância com a reunião de março do Congresso Nacional do Povo, onde o primeiro-ministro Li Qiang anunciou meta de 5% de PIB para 2024, aumentando as expectativas de novos estímulos econômicos, tivemos a reunião do Politburo no final de abril, sinalizando suportes adicionais a economia, com medidas monetárias e fiscais direcionadas ao setor imobiliário.

No Brasil, o principal evento foi a revisão com afrouxamento das metas fiscais até 2026, em parte refletindo o esgotamento da estratégia de ajuste fiscal pelo lado da receita. Ainda que as novas projeções do governo permaneçam melhores que as do mercado, a persecução das metas são fatores importantes na ancoragem das expectativas e a consequente trajetória de política monetária. O cenário externo mais incerto, somado as questões locais citadas, geraram revisão na pesquisa FOCUS que serve de insumo para o Banco Central. Tanto as projeções de SELIC para os anos de 2024, 2025 e 2026 foram revisadas para cima, assim como as respectivas projeções de inflação, que já refletiam algum grau de desancoragem, tiveram revisões marginais para cima.

O IFIX registrou uma desvalorização de 0,77% em abril, puxado por uma baixa nos fundos de tijolo. Todos os setores apresentaram resultados negativos, sendo que as piores performances vieram das classes Logística e Lajes Corporativas.

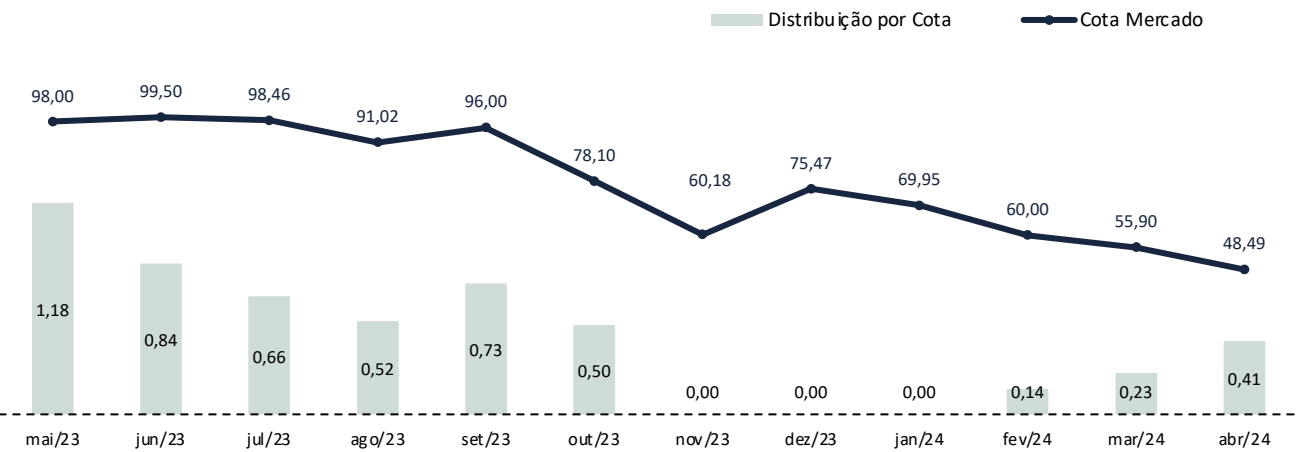
**No mês de abril o fundo distribuiu R\$ 0,41 por cota, representando um yield mensal de 0,85%, em relação a cota de fechamento do mês.**



Demonstração de Resultados

| Fluxo Financeiro                | 2022      | 1T23      | 2T23      | 3T23      | 4T23     | 2023      | Jan/24   | Fev/24  | Mar/24  | 1T24     | Abr/24  |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|---------|---------|----------|---------|
| Receitas CRI                    | 3.198.581 | 488.482   | 1.043.160 | 581.003   | 536.964  | 2.649.609 | 80.840   | 54.984  | 71.177  | 207.000  | 160.910 |
| Receitas LCI e Ativos Liquidez  | 1.651.171 | 576.668   | 484.021   | 354.122   | 251.421  | 1.666.232 | 52.157   | 43.731  | 46.879  | 142.766  | 53,005  |
| Rendimentos FII                 | 431.631   | 108.044   | 112.040   | 116.233   | 100.067  | 436.384   | 28.034   | 28.495  | 27.805  | 84.333   | 29.415  |
| Ganhos de Capital Bruto         | -2.987    | 0         | 0         | -12.615   | -503.059 | -515.673  | -182.767 | -19.869 | 0       | -202.636 | 0       |
| Total de Receitas               | 5.278.397 | 1.173.194 | 1.639.220 | 1.038.744 | 385.343  | 4.236.501 | -21.737  | 107.340 | 145.860 | 231.464  | 243.330 |
| Despesas Operacionais           | -463.643  | -98.367   | -83.810   | -77.141   | -73.566  | -332.884  | -23.858  | -25.019 | -23.600 | -72.477  | -12.353 |
| IR Sobre Ganho de Capital Bruto | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0         | 0        | 0       | 0       | 0        | 0       |
| Total de Despesas               | -463.643  | -98.367   | -83.810   | -77.141   | -73.566  | -332.884  | -23.858  | -25.019 | -23.600 | -72.477  | -12.353 |
| Resultado                       | 4.814.754 | 1.074.827 | 1.555.410 | 961.604   | 311.777  | 3.903.617 | -45.595  | 82.321  | 122.260 | 158.987  | 230.977 |
| Reserva mensal                  | 89.754    | -25.173   | 45.410    | 6.604     | 61.777   | 88.617    | -45.595  | 12.321  | 7.260   | -26.013  | 25.977  |
| Rendimento Distribuído          | 4.725.000 | 1.100.000 | 1.510.000 | 955.000   | 250.000  | 3.815.000 | 0        | 70.000  | 115.000 | 185.000  | 205.000 |
| Distribuição por Cota           | 9,45      | 2,20      | 3,02      | 1,91      | 0,50     | 7,63      | 0,00     | 0,14    | 0,23    | 0,37     | 0,41    |

Histórico de Distribuição e Cota

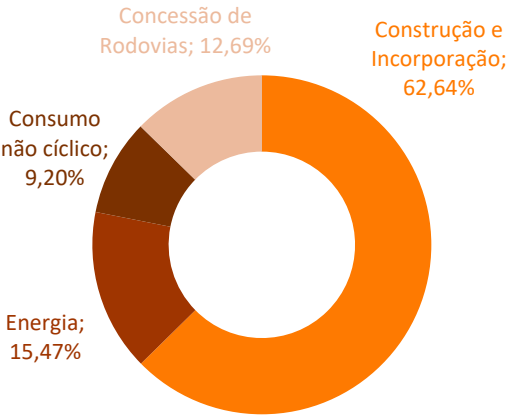


Fonte: B3 | Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento | Cota a valor de mercado no último dia útil do mês.

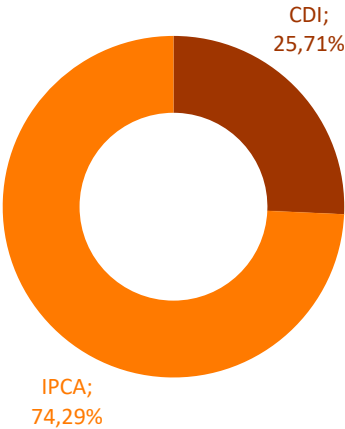
Carteira do Fundo

| Ativo                 | Emissor                  | Cód. CETIP | Setor                     | Indexador | Vencimento | Tx. De Compra | %PL   | Valor (R\$)   |
|-----------------------|--------------------------|------------|---------------------------|-----------|------------|---------------|-------|---------------|
| ARTERIS               | ISEC                     | 20F0719220 | Concessão de Rodovias     | IPCA      | 05/07/2045 | 5,00%         | 6,5%  | 1.444.153,77  |
| CRI FIBRA             | RB Capital Sec.          | 20L0653261 | Construção e Incorporação | IPCA      | 12/12/2024 | 5,96%         | 2,9%  | 647.389,27    |
| CRI BRF               | BARI SECURITIZADORA S.A. | 17K0150400 | Consumo não cíclico       | IPCA      | 20/01/2027 | 5,45%         | 4,7%  | 1.047.455,57  |
| CRI MRV               | TRUE SECURITIZAD         | 23F1508169 | Construção e Incorporação | IPCA      | 15/08/2035 | 12,40%        | 5,3%  | 1.173.910,07  |
| CRI Urba              | OPEA SECURITIZADORA      | 23F2367721 | Construção e Incorporação | IPCA      | 30/09/2031 | 10,50%        | 4,0%  | 882.276,40    |
| CRI RZK               | VIRGO                    | 21K0637078 | Energia                   | IPCA      | 18/11/2031 | 7,70%         | 7,9%  | 1.759.943,47  |
| MRV (Prosoluto)       | TRUE SECURITIZAD         | 22L1198360 | Construção e Incorporação | CDI       | 20/12/2027 | 3,00%         | 5,0%  | 1.118.410,13  |
| CRI CORP PATRIMAR III | ISEC                     | 23J1333602 | Construção e Incorporação | CDI       | 20/10/2028 | 2,00%         | 8,1%  | 1.806.927,53  |
| CRI MRV FLEX          | APICE                    | 23L1605236 | Construção e Incorporação | IPCA      | 15/09/2034 | 10,07%        | 6,8%  | 1.499.422,04  |
| TOTAL:                |                          |            |                           |           |            |               | 51,3% | 11.379.888,25 |

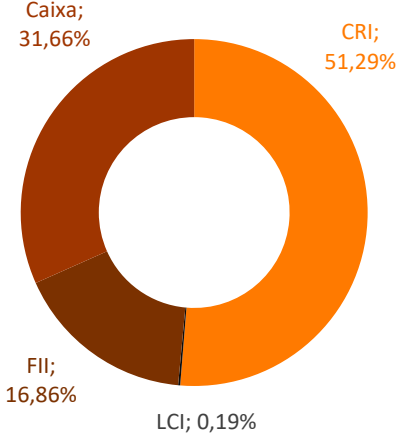
Concentração por Segmento  
(% da Carteira de CRI)



Indexadores  
(% da Carteira de CRI e LCI)



Alocação por Classe de Ativos  
(% da Carteira)



## Descrição da Carteira de CRI's

|                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI BRF               | Consumo não cíclico       | CRI lastreado em parcelas de contrato atípico de locação utilizado pela BRF, locatário com ratings corporativos equivalentes a AA+ em escala local pelas agências S&P e Fitch. A BRF é uma das maiores produtoras de alimentos proteicos frescos e congelados do mundo e detentora das marcas Sadia, Perdigão, Qualy, Perdix, Confidence e Hilal. A Companhia opera em um mercado resiliente e se beneficia de sua operação geograficamente diversificada e possui um estrutura bem robusta de capital de liquidez.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CRI ARTERIS           | Construção de Rodovias    | CRI com risco de crédito Arteris. Operação lastreada nas parcelas do contrato atípico de locação de imóvel corporativo utilizado pela Arteris e situado no município de Ribeirão Preto. O contrato de locação possui prazo de 300 meses, válido até julho de 2045, na data de vencimento do CRI. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel e fiança bancária ou composição de escrow account no valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Arteris durante todo o período remanescente do contrato de locação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CRI MRV               | Construção e Incorporação | O CRI MRV Flex possui risco pulverizado em cerca de 600 contratos de financiamento de imóveis celebrados entre a MRV e seus clientes. Adicionalmente, a estrutura do CRI tem como garantias a alienação fiduciária dos imóveis dos contratos e a existência de um fundo de reserva. A MRV tem obrigação de reabastecer esse fundo sempre que seu saldo diminuir para um valor inferior ao de 1 parcela de juros e amortização do CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| CRI Urba              | Construção e Incorporação | O CRI Urba possui risco pulverizado em cerca de 600 contratos de financiamento de imóveis celebrados entre a Urba e seus clientes. Adicionalmente, a estrutura do CRI tem como garantia um fundo de reserva que deverá sempre manter um saldo mínimo de 1 parcela de juros e principal, sendo que a Urba é obrigada a recompor o fundo sempre que o saldo ficar abaixo do mínimo. A Urba é uma empresa subsidiária da MRV que tem como atividade o desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CRI Fibra Experts     | Construção e Incorporação | Fundada em 2007 como braço imobiliário do Grupo Vicunha, um dos maiores conglomerados empresariais do Brasil, a Fibra Experts é uma incorporadora com foco nos segmentos corporativo, residencial e urbanismo nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará. A estrutura do CRI conta como garantia a alienação fiduciária de uma série de imóveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| CRI RZK               | Energia                   | A RZK Solar SPE 01 detém as plantas solares Tanabi, Brodowski e Barretos, todas localizadas no estado de São Paulo. As usinas operam em regime de geração distribuída, ligadas diretamente a CPFL Paulista, responsável pela distribuição de energia elétrica na região. A planta Barretos está operacional desde setembro de 2021; a planta Brodowski está operacional desde maio de 2022; e a planta Tanabi está operacional desde novembro de 2022. O contrato de geração de energia âncora do ativo foi firmado por 15 anos junto à Claro. A companhia é integrante do Grupo RZK Energia, braço de investimento em energia do Grupo Rezek. Com mais de 30 anos no mercado, o grupo Rezek iniciou seus negócios no agronegócio, expandindo então para a construção civil e, posteriormente, para a área de tecnologia e inovação. O grupo possui mais de 1.000 colaboradores, distribuídos entre 40 cidades presentes em 8 estados brasileiros. A operação possui como garantias a fiança do Grupo Rezek até o completion financeiro, cessão fiduciária de recebíveis dos projetos e fundo de reserva de 3 PMTs de serviço da dívida. |
| MRV (Prosolutio)      | Construção e Incorporação | O CRI MRV Pro-Solutio VI é uma operação de cessão de carteira de financiamento imobiliário pela MRV que contempla os financiamentos 'Pro-Solutio', operações de crédito realizadas pela MRV (15% do valor do imóvel em média) em conjunto com a Caixa Econômica Federal (85% do valor do imóvel em média). Os créditos que constituem o CRI são referentes apenas à parcela dos imóveis financiada diretamente com a MRV. A operação conta com fundo de reserva para garantir o pagamento das PMT'S vencidas, fundo este, que conta com a obrigação de recomposição durante toda a operação por parte da construtora, além de um seguro para a operação. Além disso, a MRV também garante a recompra e substituição do financiamento em caso de distrato do contrato por parte do cliente. A MRV é a maior incorporadora brasileira em termos de VGV lançado e tem presença em mais de 160 cidades das cinco regiões do Brasil. A companhia possui longo histórico de especialização em projetos residenciais populares e tem participação significativa no programa 'Minha Casa, Minha Vida'.                                           |
| CRI MRV Flex          | Construção e Incorporação | O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes da comercialização de unidades autônomas por sociedades do Grupo MRV. A MRV é a maior incorporadora brasileira em termos de VGV lançado e tem presença em mais de 160 cidades das cinco regiões do Brasil. A companhia possui longo histórico de especialização em projetos residenciais populares e tem participação significativa no programa 'Minha Casa, Minha Vida'. As garantias da operação é a alienação fiduciária das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva. Em eventuais casos de inadimplência pelo adquirente, durante o período de obras, haverá a recompra por parte da MRV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| CRI CORP Patrimar III | Construção e Incorporação | Os recursos decorrentes da emissão serão utilizados para a construção, aquisição e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou por suas empresas controladas e para o reembolso de montantes despendidos pelas SPE Investidas com gastos imobiliários necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## Contato

[ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

## Site

[www.interasset.com.br](http://www.interasset.com.br)

## Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC.

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: [ri.fii@interdvm.com.br](mailto:ri.fii@interdvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

