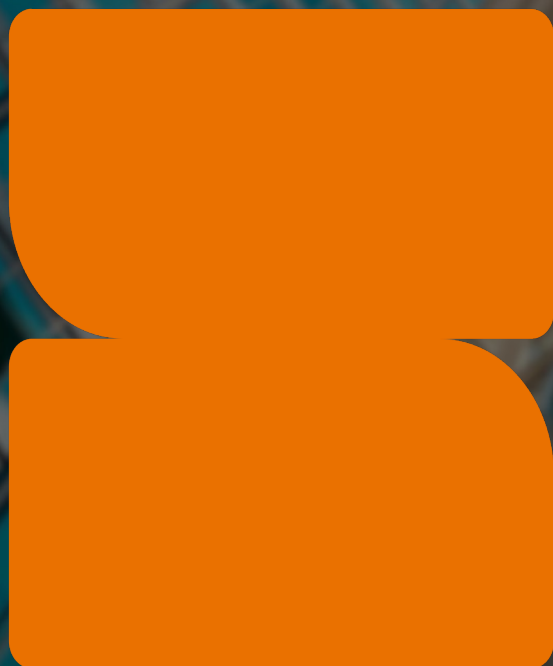




BICR11

Relatório Gerencial

Inter Títulos
Imobiliários
FII

Maio
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.



Highlights

R\$ 22,25 MM

Patrimônio
Líquido

R\$ 14.1 mil

Volume
Negociado mês

1,0949

P/VPA

638

Cotistas

R\$48,73

Cota Mercado

R\$44,50

Cota Patrimonial

R\$ 0,26/cota
de Distribuição

0,53%

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

O mês de maio foi caracterizado por muita volatilidade nos preços dos ativos, mas olhando para os fundamentos foi um mês de clara uniformidade levando em conta os dados econômicos divulgados nos EUA. Os indicadores de atividade tanto “soft” como “hard”, em especial os dados do mercado de trabalho, mostraram uma dinâmica mais modesta e os indicadores de inflação interromperam a sequência preocupante do primeiro trimestre do ano. Nesse contexto, o impacto nos ativos de risco no mês fechado foi positivo, mas não uniforme ao longo do período.

Nos EUA, o relatório do mercado de trabalho “payroll”, divulgado no início do mês, veio com sua leitura mostrando geração de 175 mil postos de trabalho versus expectativas de 240 mil, representando o menor avanço em 6 meses. Além disso, as métricas salariais ficaram abaixo do consenso rodando em 0,2% no mês versus expectativas de 0,3%. A média móvel de 3 meses dos salários em termos anualizados saíram rodando em 2,6% configurando o menor nível desde março de 2021. O qualitativo do número veio bom, com as contratações mais concentradas em setores não cíclicos. Na sequência, o CPI divulgado, relativo a abril, teve uma leitura de 0,30% versus uma expectativa de 0,40%, com suas métricas de núcleos (que exclui alimentos e energia) rodando em 0,29%. No final do mês tivemos a divulgação do PCE (métrica de inflação do FED), cuja leitura na base mensal foi de 0,30% em linha com as expectativas, e mostrando as métricas de gastos pessoais em desaceleração, com uma leitura de 0,20% versus uma expectativa de 0,30%, sinalizando uma perda de dinamismo da demanda. A Ata da reunião do FOMC realizada em 1º de maio que foi divulgada no dia 22, veio com um tom duro, refletindo a discussão dos membros com a safra de dados do 1º trimestre. A Ata do FOMC reportou que alguns membros do FED discutiram alta de juros se o cenário seguisse em deterioração e gerou muita volatilidade nos preços dos ativos. De lá para cá tivemos uma melhora inequívoca, mas que não significam ainda uma tendência segura de sucesso da política monetária.



BICR11



Inter Asset

Comentários de Gestão

BICR11



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, seguimos com o governo no enfrentamento da queda de atividade econômica anunciando novas medidas no setor imobiliário, flexibilizando regras hipotecárias e obrigando governos locais a comprar casas não vendidas.

Já no Brasil, os ativos não acompanharam a dinâmica positiva dos ativos de risco globais. As incertezas fiscais seguem no radar e novas incertezas foram inseridas ao longo do mês com dúvidas em relação ao compromisso com a meta de inflação de membros do Banco Central (BC) no futuro e impacto das inundações do Rio Grande do Sul na inflação de alimentos. A inflação corrente divulgada no mês segue vindo com o qualitativo muito bom e contando uma história de desinflação bem-sucedida, mas a despeito disso, as expectativas a frente visto pela pesquisa FOCUS vem mostrando nas últimas semanas uma forte deterioração. Os membros do BC, em suas declarações recentes, têm reafirmado um compromisso sólido com a reancoragem dessas expectativas, o que tecnicamente falando por ora pode suspender o atual ciclo de corte de juros.

O IFIX registrou uma valorização leve, de 0,02% em maio, puxado pelos anúncios de dividendos e datas de pagamento dos FIIs. No mês de maio, índice seguiu diante de um mercado instável, com os papéis do Tesouro atrelados a IPCA com vencimento em 2035 sendo negociados com spreads acima de 6,00%.

No mês de Maio o fundo distribuiu **R\$ 0,26 por cota**, representando um **yield mensal de 0,53%**, em relação a cota de fechamento do mês.



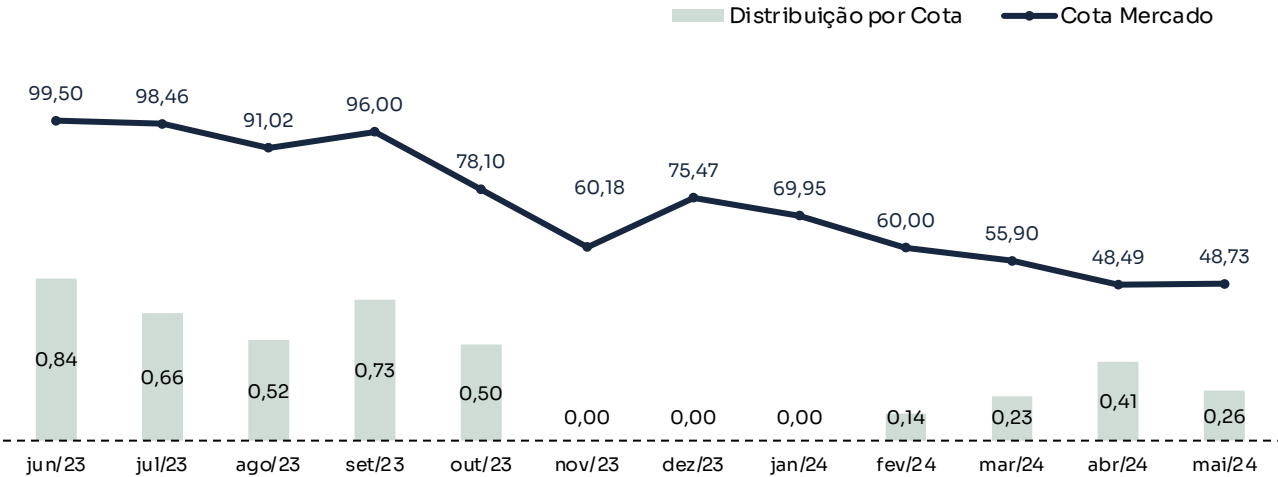
Maio 2024



Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	Jan/24	Fev/24	Mar/24	1T24	Abr/24	Mai/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	68.146
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	46.965
Rendimentos FII	431.631	108.044	112.040	116.233	100.067	436.384	28.034	28.495	27.805	84.333	29.415	29.646
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	-12.615	-503.059	-515.673	-182.767	-19.869	0	-202.636	0	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	144.757
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-83.810	-77.141	-73.566	-332.884	-23.858	-25.019	-23.600	-72.477	-12.353	-12.670
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	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	-12.670
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	132.087
Reserva mensal	89.754	-25.173	45.410	6.604	61.777	88.617	-45.595	12.321	7.260	-26.013	25.977	2.087
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	130.000
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	0,26

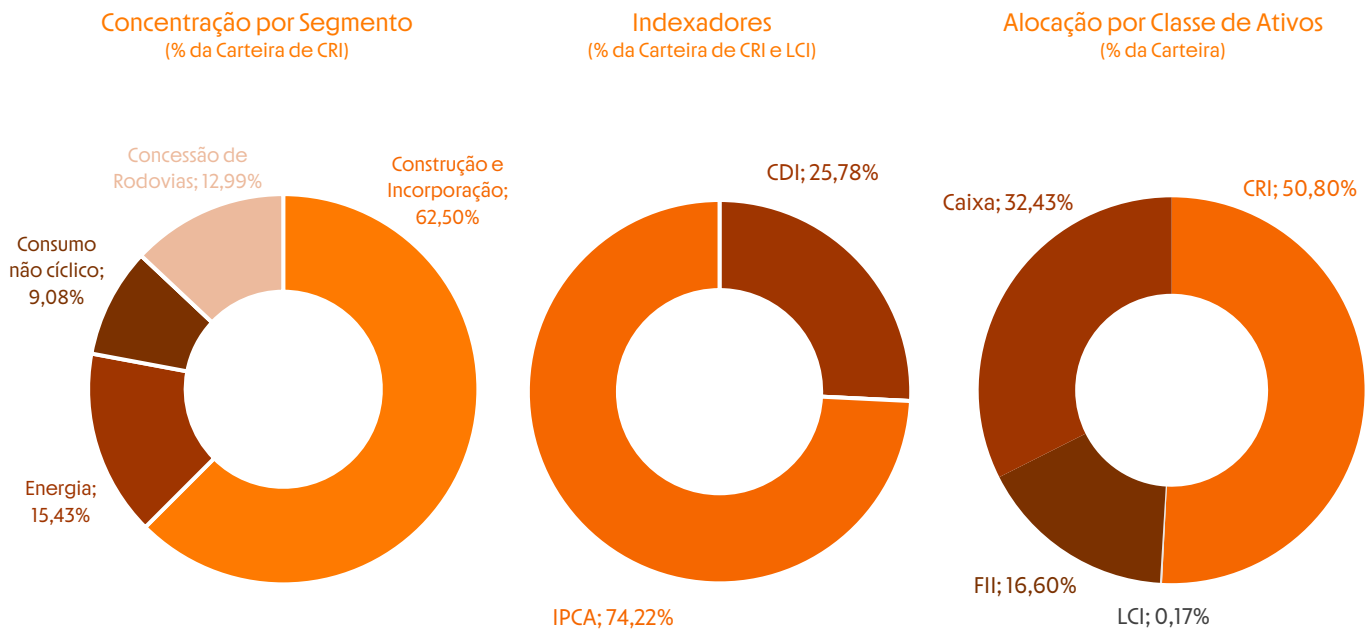
Histórico de Distribuição e Cota



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%	6,60%	R\$ 1.468.170,86
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	5,96%	2,56%	R\$ 569.970,87
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	5,45%	4,61%	R\$ 1.026.250,12
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	12,40%	5,36%	R\$ 1.192.027,72
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	10,50%	3,90%	R\$ 867.122,50
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	7,70%	7,84%	R\$ 1.743.962,12
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	3,00%	4,89%	R\$ 1.088.100,48
CRI CORP PATRIMAR III	ISEC	23J1333602	Construção e Incorporação	CDI	20/10/2028	2,00%	8,20%	R\$ 1.825.650,98
CRI MRV FLEX	APICE	23L1605236	Construção e Incorporação	IPCA	15/09/2034	10,07%	6,84%	R\$ 1.521.653,12
TOTAL							50,79%	R\$ 11.302.908,77



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, Perdígão, Qqualy, 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 (Prosoluto)	Construção e Incorporação	O CRI MRV Pro-Soluto VI é uma operação de cessão de carteira de financiamento imobiliário pela MRV que contempla os financiamentos 'Pro-Soluto', 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 vincendas, 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.



 **inter**
asset

Contato

ri@interasset.com.br

Site

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@interdtvm.com.br e ri@interasset.com.br

