

The logo for Inter Asset features an orange sunburst icon to the left of the word "inter" in a bold, lowercase, sans-serif font. Below "inter" is the word "asset" in a smaller, lowercase, sans-serif font.

# inter

asset

A large, solid orange graphic element consisting of two rounded rectangular shapes stacked vertically, positioned on the left side of the page.

## INRD11

# Relatório Gerencial

Inter Residence  
Fundo de  
investimento  
imobiliário

Outubro  
2024

## Sobre o fundo

### Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para o segmento residencial.



### Principais Indicadores

**Valor Mercado**  
R\$ 80,3MM

**Rendimento Mês**  
R\$ 0,60  
por Cota

**Yield Anualizado<sup>1</sup>**  
10,14%

**Yield Mês**  
0,85%

**Número de Cotistas**  
8.036

**Número de Cotas**  
1.130.706

**Vacância**  
11,0%

**Inadimplência**  
0,20%

**Cota Patrimonial**  
R\$ 117,52  
por Cota

**Cota Mercado**  
R\$ 71,00  
por cota

**Total de Unidades**  
490

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 132,9MM

### Principais Características

**Início do Fundo:** Dezembro 2019

**Código B3:** INRD11

**Razão Social:** Inter Residence Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ:** 34.835.191/0001-23

**Categoria ANBIMA:** FII de Renda Gestão Ativa Residencial

**Administrador:** Inter DTVM

**Público-Alvo:** Investidores em geral

**Taxa de Administração:** 1,00% a.a. sobre o PL (Administração + Gestão + Administração Imobiliária)

<sup>1</sup> Yield Anualizado = Distribuição por cota \* 12 / Cota a valor de mercado



Dividendos distribuídos em **R\$ 0,60/cota**, acima da média dos últimos 12 meses



**Aumento do *dividend yield* anualizado prospectivo para 10,1%**



**Aumento de 35%** do número de cotistas nos últimos 12 meses



Inter Residence Barbacena atingiu **100% de ocupação**

## Mensagem aos investidores

### Cenário Macroeconômico

A inflação em Setembro foi de 0,44%, em linha com as expectativas do mercado, influenciado pela alta no setor de energia elétrica e alimentos e bebidas, acumulando 4,42% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%). Em Outubro não houve reunião do Copom, com isso a taxa básica de Juros se manteve no patamar de 10,75% ao ano.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 3,06% em Outubro, influenciado pelo cenário macroeconômico marcado pela elevação da taxa Selic, a ameaça inflacionária e as preocupações com o cenário fiscal do Brasil.

Os preços de venda residencial voltam a acelerar. O IGMI-R avançou 1,01% em Setembro ante 0,83% em Agosto e acelera para alta de 12,42% em 12 meses. O índice FipeZap para vendas residenciais cresceu 0,71% em Setembro, e o crescimento em 12 meses passou de 6,87% para 7,15%. Os custos com mão de obra voltam a acelerar e a escassez de trabalhadores segue como um dos principais desafios para o setor da construção. As discussões sobre a reforma tributária continuam em divergência entre governo e entidades do setor e não apresentaram evolução.

O IVAR apresentou alta de 0,33% em Setembro após crescimento robusto de 1,93% em Agosto, e nos últimos 12 meses cresce 12,3%. O índice FipeZap para aluguel residencial variou 0,65% após alta anterior de 0,88%.

A demanda resiliente do mercado impulsiona crescimento das vendas. De acordo com os resultados divulgados pela CBIC, os lançamentos imobiliários no primeiro semestre no ano alcançaram quase 150 mil unidades, alta de 5,7% em relação ao primeiro semestre de 2023. As vendas tiveram um crescimento ainda maior, com mais de 180 mil unidades vendidas, volume 15,2% superior ao do primeiro semestre do ano passado. A pesquisa da CBIC engloba os empreendimentos verticais

## Mensagem aos Investidores

financiados com recursos do FGTS. De acordo com apuração do Valor, no terceiro trimestre as incorporadoras que atuam no Minha Casa Minha Vida tiveram aumento de 73% nos lançamentos e 54% em vendas comparado ao mesmo período do ano passado, de acordo com apuração do Valor. Os empreendimentos de médio e alto padrão também tiveram excelentes resultados, com aumento de 56% em lançamentos e 50% em vendas.

### Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60** por cota (apurados segundo o regime caixa de Outubro), representando um resultado sólido de 4 meses no patamar de 60 centavos ou mais, e 4 centavos acima da média dos últimos 12 meses, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **10,1%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INRD11 fechou Outubro em **R\$ 71,00** no mercado secundário.

A receita bruta foi R\$ 876 mil, e as despesas reduziram em relação ao mês anterior, gerando um resultado caixa de R\$ 658 mil. O resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 678 mil.

### Ativos

A taxa de ocupação do portfólio do Fundo aumentou, chegando a 89,0%. O Ed. Inter Residence Barbacena atingiu a ocupação de **100,0%**, além do aumento relevante de **11,7 p.p.** no Ed. Cenarium, que atingiu **94,2%** de apartamentos locados.

A Gestora e a Administradora Imobiliária iniciaram um projeto de revitalização das áreas comuns dos ativos objetivando a valorização dos imóveis e consequente captura de valor nos valores locatícios. Os recursos utilizados estão sendo os excedentes dos caixas dos Condomínios, consequentemente não onerando os dividendos distribuídos.

Também continuam trabalhando ativamente objetivando um aumento na ocupação do portfólio, consequentemente aumentando a receita, além da redução dos custos operacionais, focando em uma melhor rentabilidade para o cotista, assim como a constante negociação com fornecedores para menores custos de manutenção e nos empreendimentos do portfólio.

### Taxas de Administração, Gestão e Consultoria Imobiliária

Conforme Fato Relevante publicado em 21/Mai, o Gestor, Consultor Imobiliário do Fundo e Administradora concederam um desconto em suas taxas até dezembro de 2024. Para maiores detalhes utilizar o link abaixo para acessar o Fato Relevante:

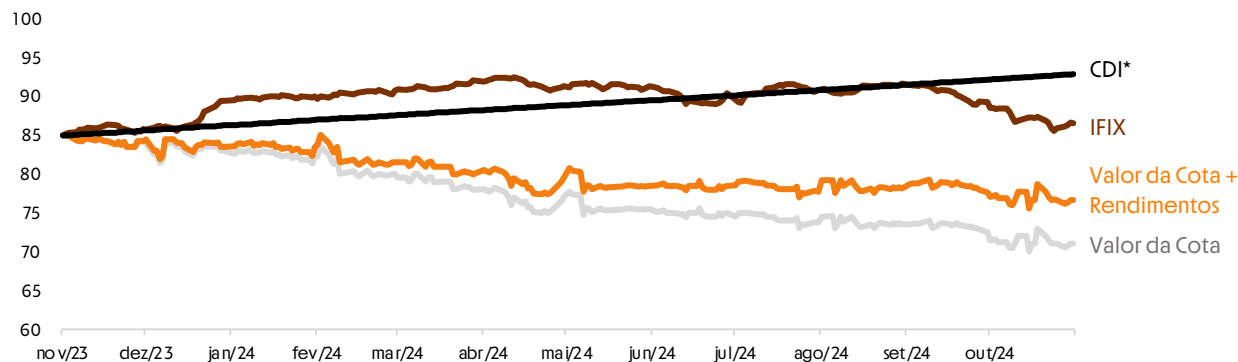
[LINK 1.](#)

## Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
<b>Receitas</b>	10.714.536	9.156.344	954.343	929.601	1.000.189	889.357	926.604	876.463
<b>Receita de Locação</b>	10.572.078	8.178.171	944.328	920.783	989.706	879.405	916.343	865.951
<b>Rendimento Mobiliário</b>	142.458	101.709	10.014	8.817	10.483	9.952	10.261	10.512
<b>Despesas Imobiliárias</b>	-1.926.459	-1.621.457	-184.644	-171.677	-129.254	-199.271	-156.933	-151.918
<b>Despesas Operacionais</b>	-1.096.997	-1.017.196	-159.990	-113.456	-90.358	-97.347	-68.398	-66.986
<b>Resultado Caixa</b>	7.691.080	5.641.227	609.709	644.468	780.577	592.738	701.272	657.559
<b>Não Distribuído</b>	-104.002	-61.318	23.487	22.689	-79.539	85.686	-22.848	20.865
<b>Resultado a distribuir <sup>1</sup></b>	7.587.078	5.579.909	633.195	667.157	701.038	678.424	678.424	678.424
<b>Reserva (ex benfeitorias)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado ex Reserva</b>	7.587.078	5.579.909	633.195	667.157	701.038	678.424	678.424	678.424
<b>Rendimento Distribuído</b>	7.587.078	6.456.372	633.195	667.157	701.038	678.424	678.424	678.424
<b>Distribuição por Cota</b>	6,73	5,73	0,56	0,59	0,62	0,60	0,60	0,60

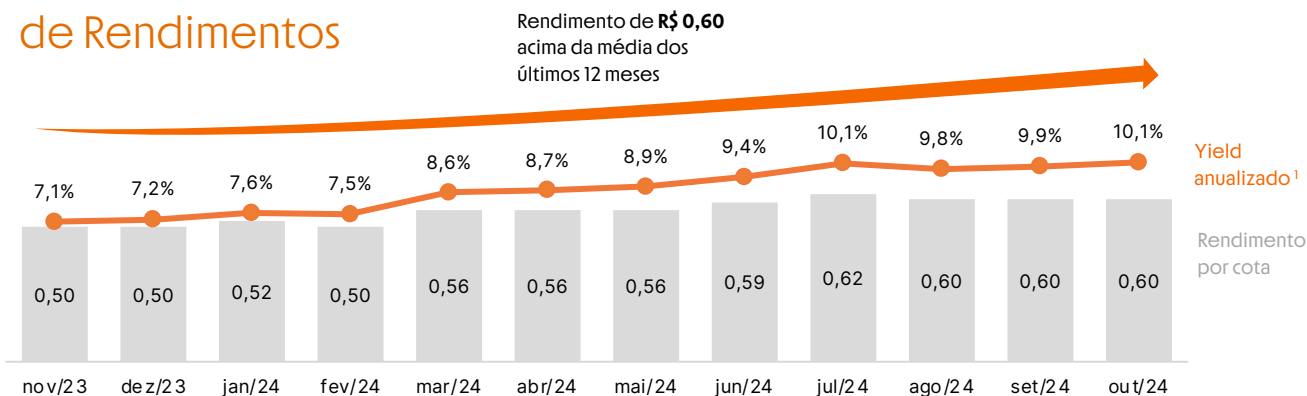
## Comparativos e Liquidez

Comparativo INRD11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 84,95)



\* Considerando uma alíquota de IR de 15%

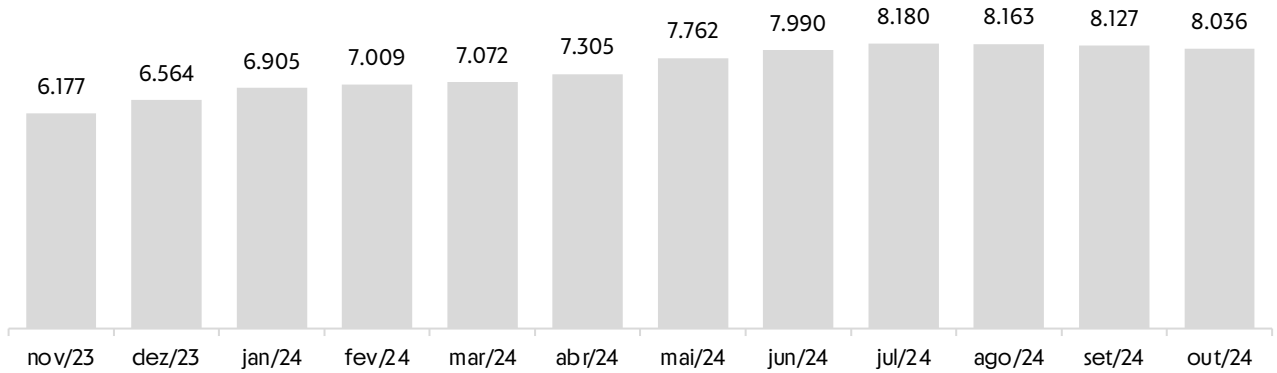
## Histórico de Rendimentos



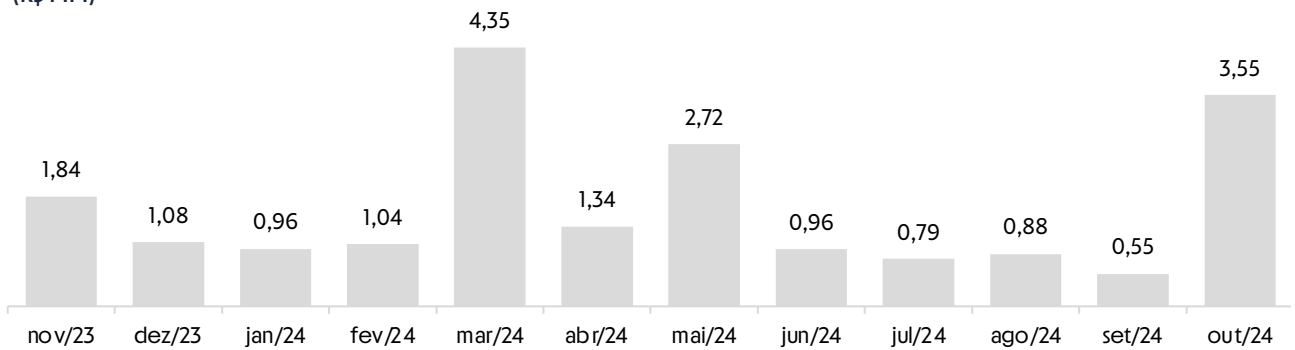
<sup>1</sup> Yield = Distribuição por cota \* 12 / Cota a valor de mercado

## Número de Cotistas

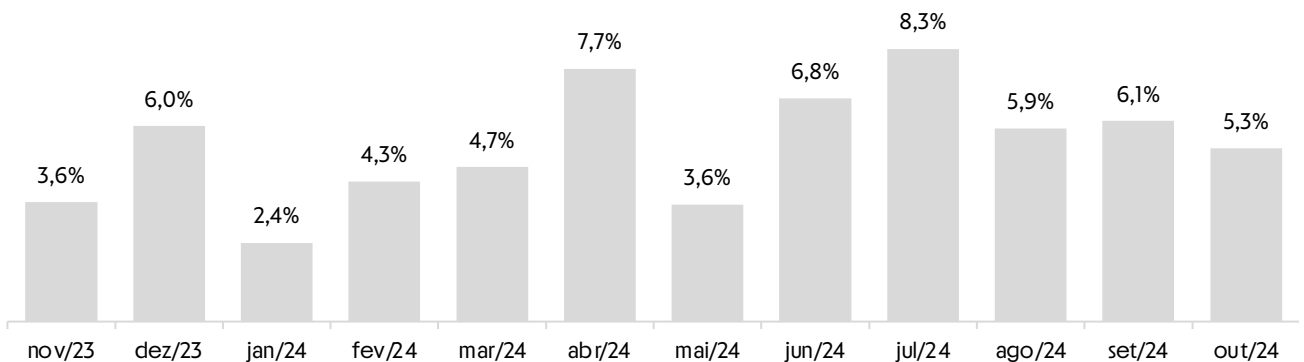
Aumento de 35% no número de cotistas nos últimos 12 meses



## Volume Negociado (R\$ MM)



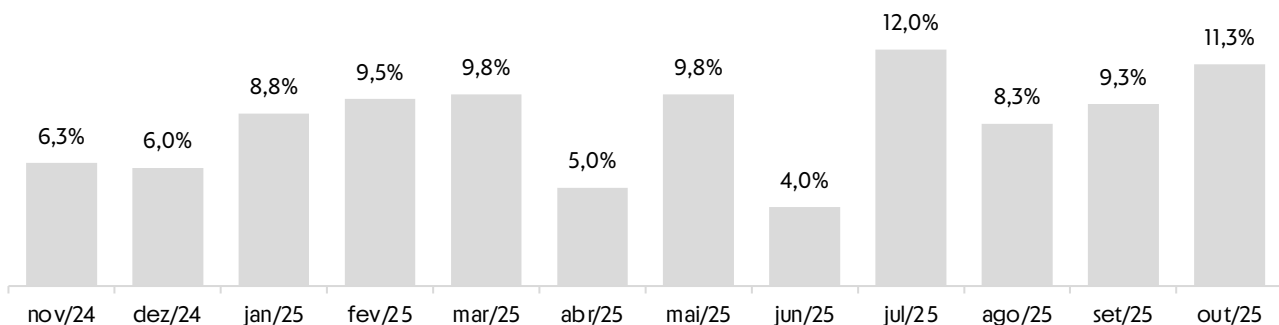
## Taxa de Distratos



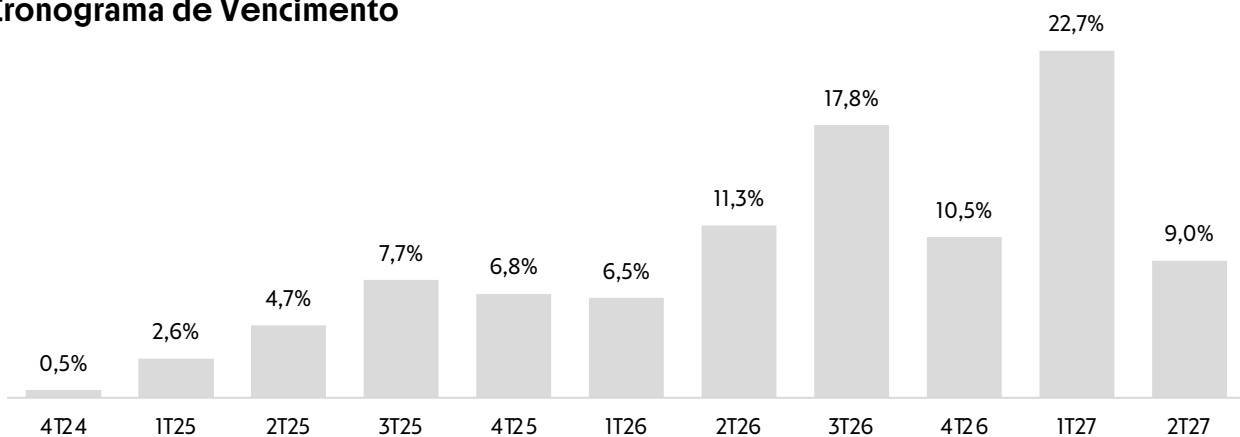
## Informações dos Contratos

### Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

(Contratos corrigidos IPCA no mês / Total de contratos corrigidos IPCA no período)

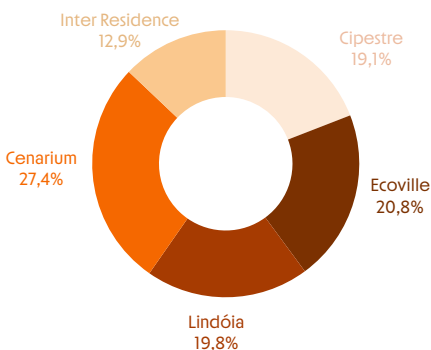


### Cronograma de Vencimento



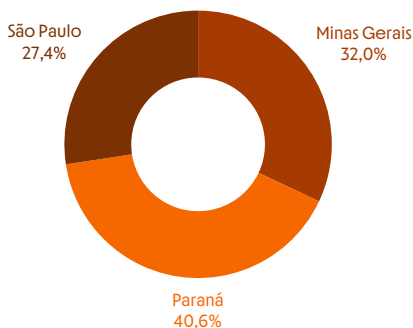
## Portfólio

### Receita por Empreendimento



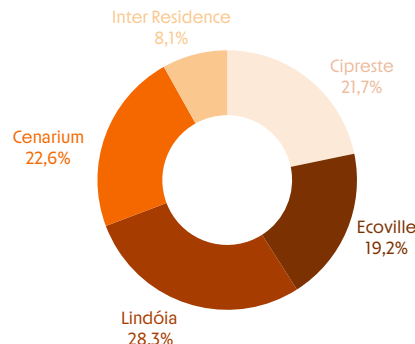
(receita auferida no período)

### Receita por Estado



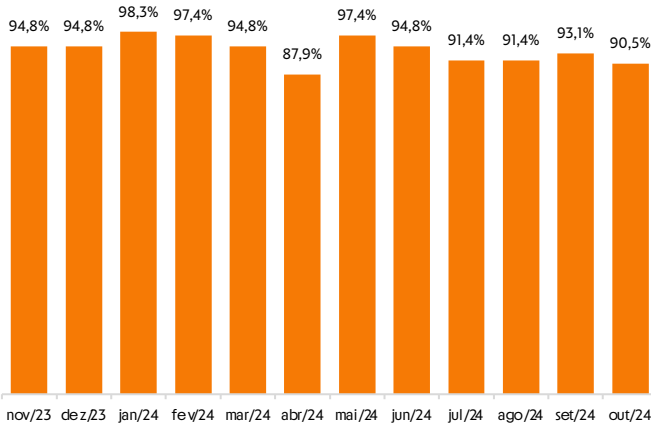
(receita auferida no período)

### Área Locável por Empreendimento

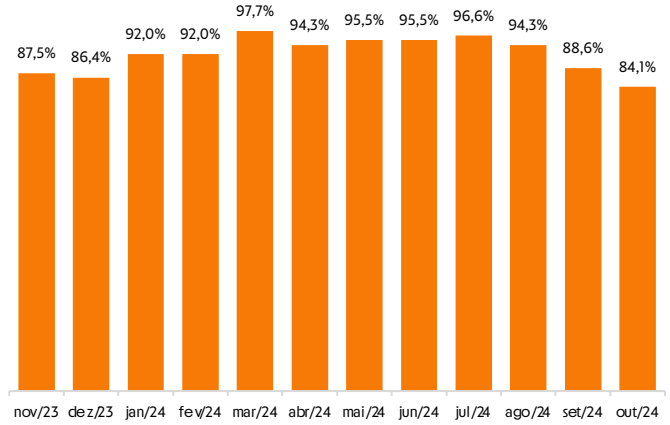


## Ocupação por Empreendimento

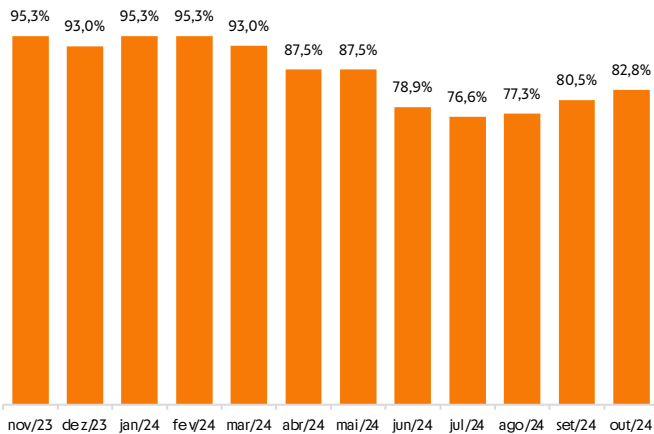
### Cipreste



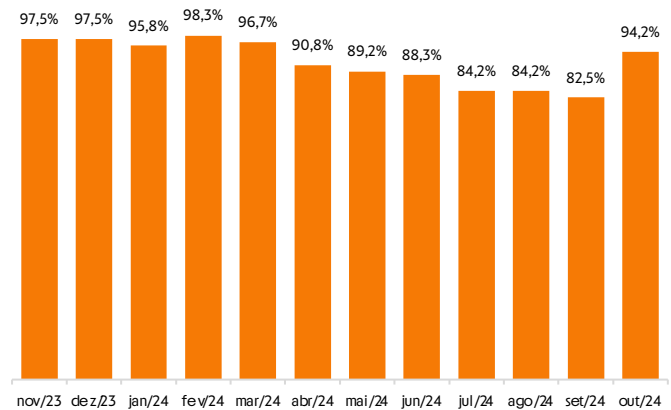
### Ecoville



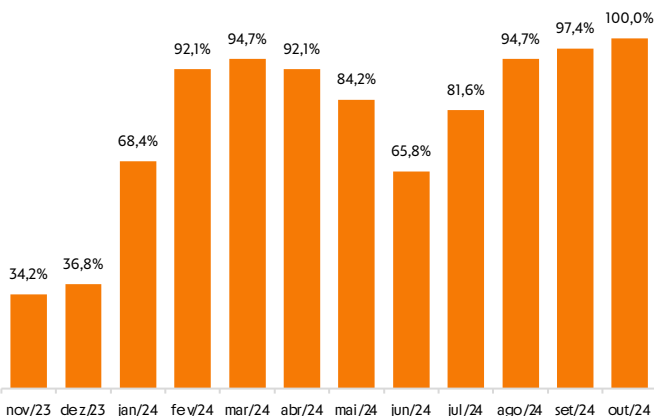
### Lindóia



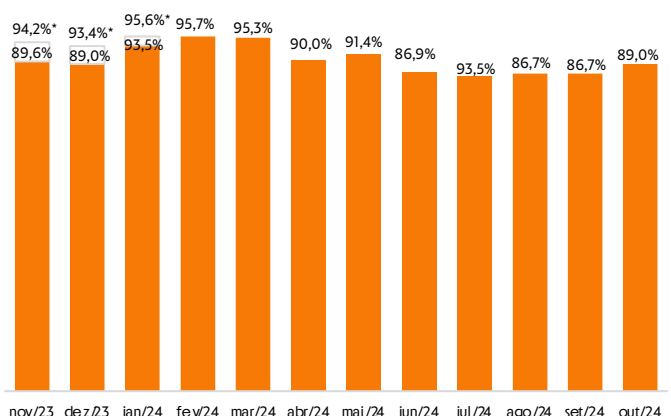
### Cenarium



### Inter Residence Barbacena



### Consolidado



\* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence Barbacena).

## Principais Eventos

### ATIVOS COMPRADOS NA EMISSÃO

### POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

**2ª Emissão de Cotas**  
**R\$ 17.918.935,02**

**INTER RESIDENCE BARBACENA / Belo Horizonte - MG**  
**100,0%** de Participação do Fundo

Nov/22

**LINDÓIA / Curitiba - PR**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**CIPRESTE / Belo Horizonte - MG**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**ECOVILLE I / Curitiba - PR**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**INTER RESIDENCE BARBACENA / Belo Horizonte - MG**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**CENARIUM / Campinas - SP**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**1ª Emissão de Cotas (IPO)**  
**R\$ 90.000.000,00**

Nov/19

**LINDÓIA / Curitiba - PR**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**CIPRESTE / Belo Horizonte - MG**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**ECOVILLE I / Curitiba - PR**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**CENARIUM / Campinas - SP**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**LINDÓIA / Curitiba - PR**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**CIPRESTE / Belo Horizonte - MG**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**ECOVILLE I / Curitiba - PR**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**CENARIUM / Campinas - SP**  
**100,0%** de Participação do Fundo

**RESIDENCIAL  
LUGGO CIPESTRE  
BELO HORIZONTE**



**Elementos comparativos  
Setembro 2024**



- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m<sup>2</sup>
- 116 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL  
LUGGO ECOVILLE  
CURITIBA**



**Elementos comparativos  
Setembro 2024**

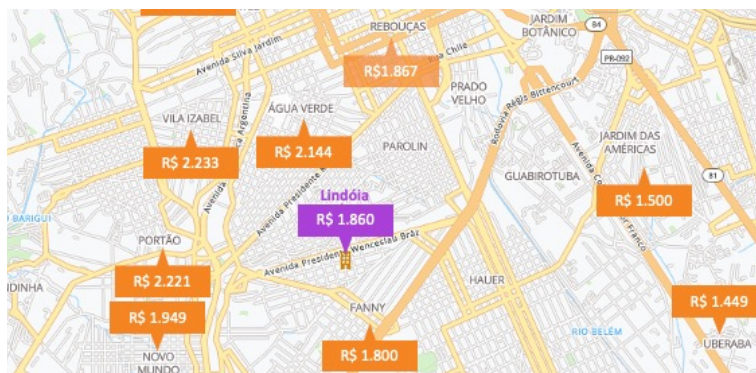


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m<sup>2</sup>
- 88 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL  
LUGGO LINDÓIA  
CURITIBA**



**Elementos comparativos  
Setembro 2024**

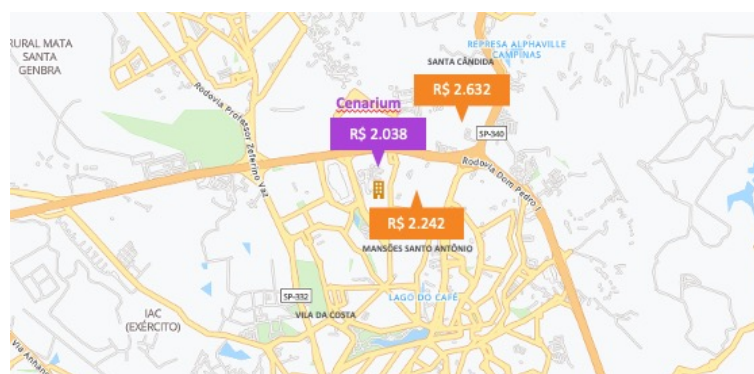


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m<sup>2</sup>
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL  
LUGGO CENARIUM  
CAMPINAS**



**Elementos comparativos  
Setembro 2024**



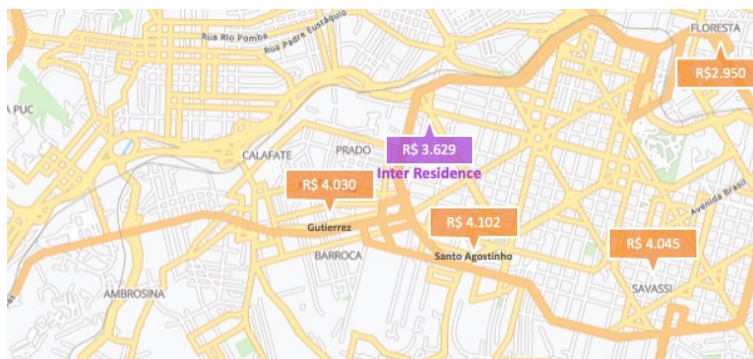
- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m<sup>2</sup>
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**LUGGO**  
**INTER RESIDENCE BARBACENA**  
Belo Horizonte



## Elementos comparativos

### Setembro 2024



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m<sup>2</sup>
- 38 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%



Significado de...

| Glossário

<b>Área Locável</b>	Corresponde às áreas disponíveis para locação
<b>Cota Valor de Mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pela Cota Valor de Mercado.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Inadimplência</b>	Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de locação.
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
<b>Reserva para Manutenções</b>	Reserva para manutenção dos ativos.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Taxa de Distrato</b>	Número de contratos encerrados no mês pelos inquilinos dividido pelo total de unidades locadas no mês.
<b>Taxa de Ocupação</b>	Total de unidades locadas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
<b>Vacância Física</b>	Compreende a porcentagem de unidades vagas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
<b>Valor de Mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
<b>Volume Negociado</b>	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



## 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@interdtvm.com.br](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

