



INRD11

Relatório Gerencial

Inter Residence
Fundo de
investimento
imobiliário

Dezembro
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

Yield Anualizado¹
10,75%

Yield Mês
0,90%

Vacância
7,3%

Inadimplência
0,2%

Rendimento Mês
R\$ 0,60
por Cota

Total de Unidades
490

Número de Cotas
1.130.706

Número de Cotistas
7.905

Patrimônio Líquido
R\$ 133,0MM

Valor Mercado
R\$ 75,7MM

Cota Patrimonial
R\$ 117,66
por Cota

Cota Mercado
R\$ 66,95
por cota

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)

¹ Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado



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



Aumento do *dividend yield* anualizado prospectivo para 10,8%



Aumento de 20,4% do número de cotistas nos últimos 12 meses



Ocupação do Portfólio atingiu **92,7%**, maior patamar desde Mar/24

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Novembro fechou em alta de 0,39%, uma desaceleração de 0,17 pontos percentuais em comparação à Outubro [0,56%], influenciado principalmente pelo aumento em alimentos e bebidas e transporte. No acumulado de Janeiro a Novembro o IPCA acumula alta de 4,29%, sendo que a meta do governo para 2024 é de 3,0% com uma tolerância de 1,5 pontos percentuais, ou seja, caso em Dezembro a variação do IPCA seja superior a 0,20%, excederá a tolerância da meta estabelecida.

Em Dezembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 1,0p.p., passando ao patamar de 12,25% ao ano. O aumento foi motivado por um cenário de atividade econômica e de mercado de trabalho aquecidos, para conter o avanço nas projeções de inflação e pela expectativa de juros altos por mais tempo nos Estados Unidos.

O IFIX encerrou o mês com desvalorização de 0,67% e volatilidade acima da média, resultante principalmente da piora nas expectativas sobre o risco fiscal e aumento nos gastos públicos, além de projeções mais altas para a Selic e inflação. A primeira metade do mês foi marcada por uma desvalorização do índice que chegou a superar 8%, resultante da depreciação nas cotações dos ativos em geral, nos diferentes segmentos. Na contramão, ao final do mês, os fundos imobiliários listados passaram por um movimento de correção, que levou o índice a se recuperar, encerrando o mês com variação negativa marginal, apesar da volatilidade elevada.

Com a recente queda nos preços das cotas, diversos fundos imobiliários de tijolo têm se destacado por oferecer um *dividend yield* atrativo. Em Dezembro, entre os fundos que compõem a cesta do IFIX, uma parte considerável apresentou *dividend yield* superior ao CDI bruto (12,25%a.a.), configurando-se como uma oportunidade de entrada para investidores que priorizam renda em suas carteiras.

Mensagem aos Investidores

Avaliando pelo potencial de ganho de capital, diversos fundos de tijolo negociam a valores implícitos abaixo do custo de reposição, ou seja, do custo equivalente para o desenvolvimento de um empreendimento de qualidade equivalente.

Segundo a CBIC, nos últimos 12 meses encerrados em Novembro/24, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, aumentou 6,34%. Neste período o custo com a mão de obra cresceu 8,22% e o custo com materiais e equipamentos 5,18%. O IPCA/IBGE, nesse mesmo período, registrou elevação de 4,87%. Portanto, o INCC e os seus dois principais componentes apresentaram altas superiores à inflação oficial do País. Os custos da construção, que já estão em patamar elevado em função dos fortes aumentos registrados no período da pandemia, voltaram a preocupar o setor.

De Janeiro a Outubro/24 o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) financiou 516.207 unidades nos primeiros 10 meses de 2024. Este número foi 28,12% superior ao registrado em igual período do ano anterior. O financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo passou de 416.309 unidades de Janeiro a Outubro/23 para 469.531 em iguais meses de 2024, ou seja, aumentou 12,78%. FGTS e SBPE financiaram, até Outubro/24, 985.738 unidades.

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60** por cota [apurados segundo o regime caixa de Dezembro] representando um valor 2 centavos acima da média dos últimos 12 meses, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **10,8%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INRD11 fechou o mês em **R\$ 66,95** no mercado secundário.

A receita bruta foi R\$ 932 mil, acima da média dos últimos 12 meses refletindo o aumento contínuo na ocupação do portfólio. O resultado caixa foi de R\$ 731 mil e o resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 678 mil.

Ativos

A taxa de ocupação do Fundo aumentou, chegando a **92,7%** [maior patamar desde mar/24], mostrando o esforço e comprometimento da gestão e administração na busca de novas locações e na qualidade dos serviços prestados.

Além do aumento nos novos contratos assinados, em Dezembro a taxa de distratos [encerramento das locações antes do fim do contrato] foi **3,1%**, índice **mais baixo desde jan/24**, mostrando uma permanência maior dos clientes atuais.

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.

Mensagem aos Investidores

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 e consequentemente da 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:

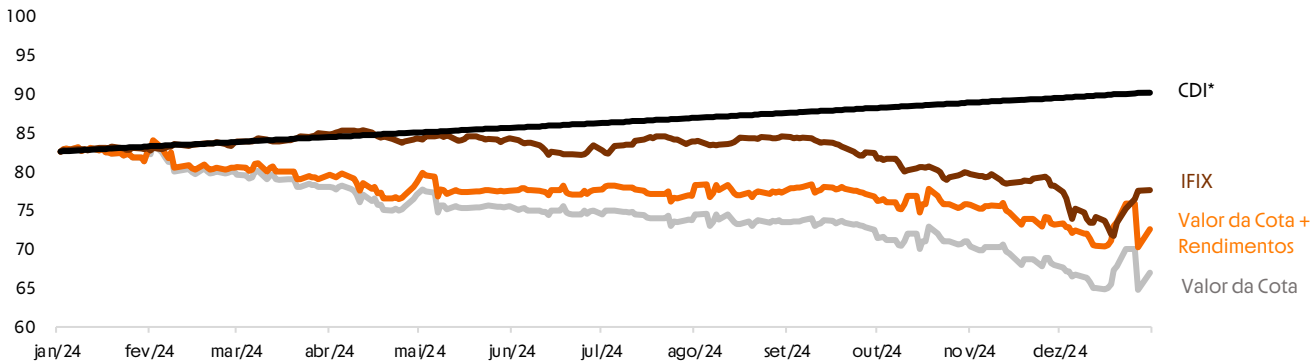
[LINK1](#).

Demonstração
de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Desde o Início
Receitas	11.041.159	11.041.159	1.000.189	889.357	926.604	876.463	952.953	931.862	37.477.905
Receita de Locação	10.908.036	10.908.036	989.706	879.405	916.343	865.951	942.650	921.264	
Rendimento Mobiliário	133.123	133.123	10.483	9.952	10.261	10.512	10.303	10.598	
Despesas Imobiliárias	-1.936.112	-1.936.112	-129.254	-199.271	-156.933	-151.918	-174.947	-139.708	-5.461.486
Despesas Operacionais	-1.149.284	-1.149.284	-90.358	-97.347	-68.398	-67.005	-70.969	-61.100	-4.339.747
Resultado Caixa	7.955.763	7.955.763	780.577	592.738	701.272	657.541	707.037	731.054	27.676.672
Não Distribuído	153.850	153.850	79.539	-85.686	22.848	-20.883	39.920	52.630	238.186
Resultado a distribuir	7.801.912	7.801.912	701.038	678.424	678.424	678.424	667.117	678.424	27.308.680
Reserva (ex benfeitorias)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado ex Reserva	7.801.912	7.801.912	701.038	678.424	678.424	678.424	667.117	678.424	27.308.680
Rendimento Distribuído	7.801.912	7.801.912	701.038	678.424	678.424	678.424	667.117	678.424	27.070.494
Distribuição por Cota	6,92	6,92	0,62	0,60	0,60	0,60	0,59	0,60	26,46

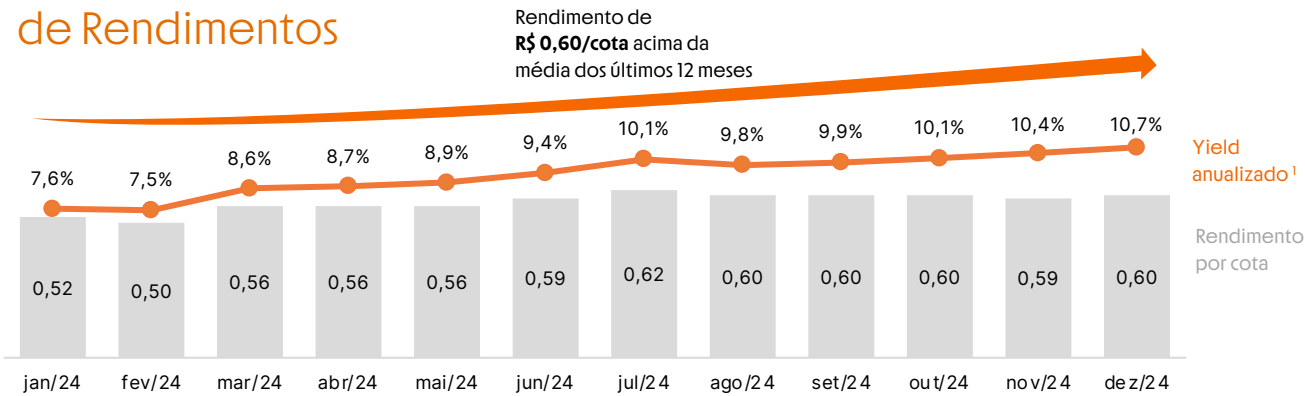
Comparativos
e Liquidez

Comparativo INRD11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 83,98)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

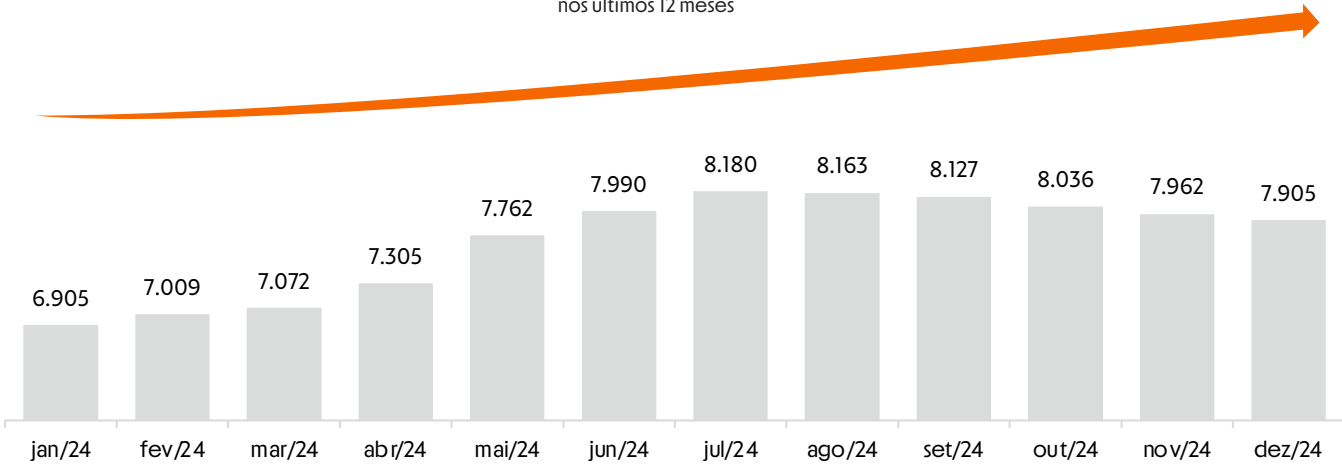
Histórico
de Rendimentos



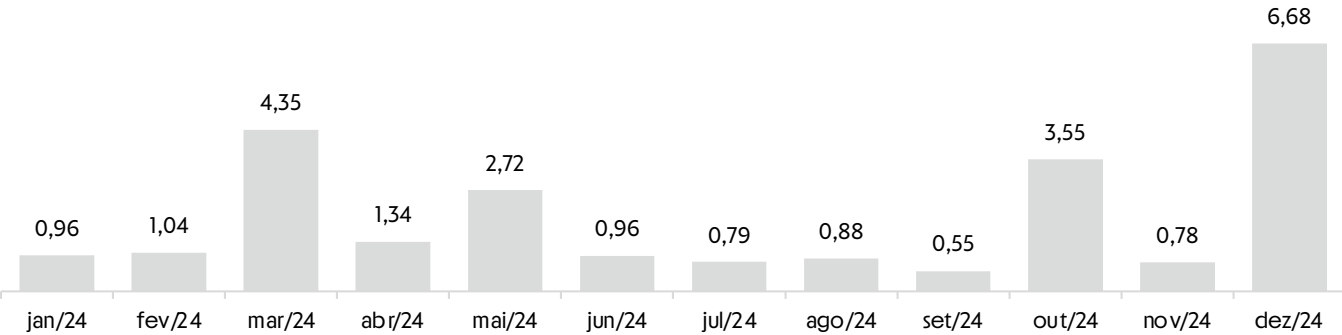
¹ Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Número
de Cotistas

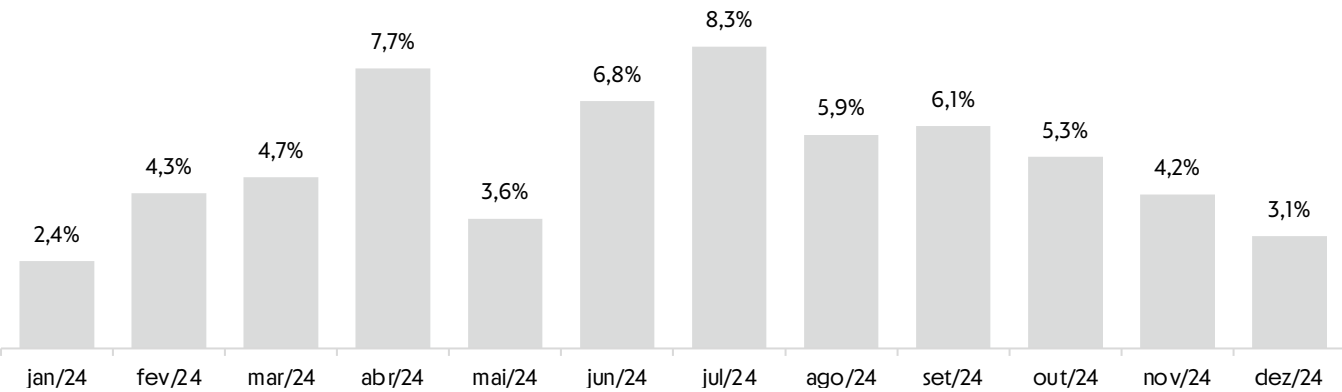
Aumento de 20% no
número de cotistas
nos últimos 12 meses



Volume
Negociado
(R\$ MM)



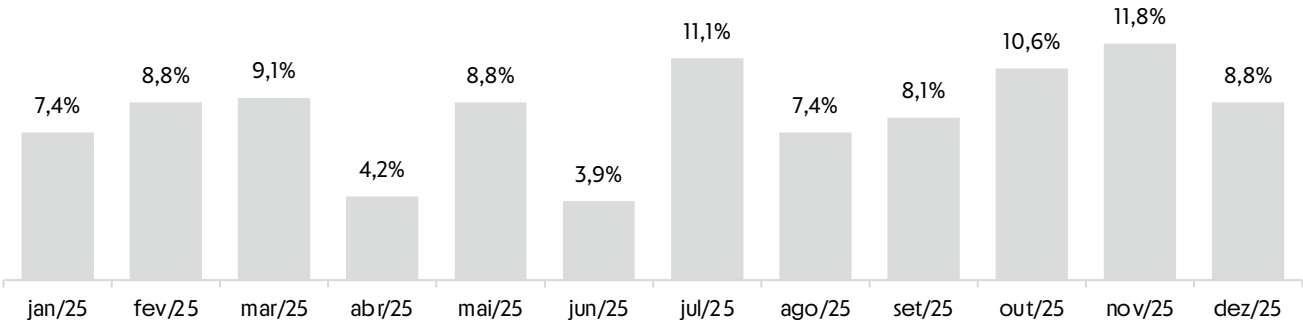
Taxa de Distratos



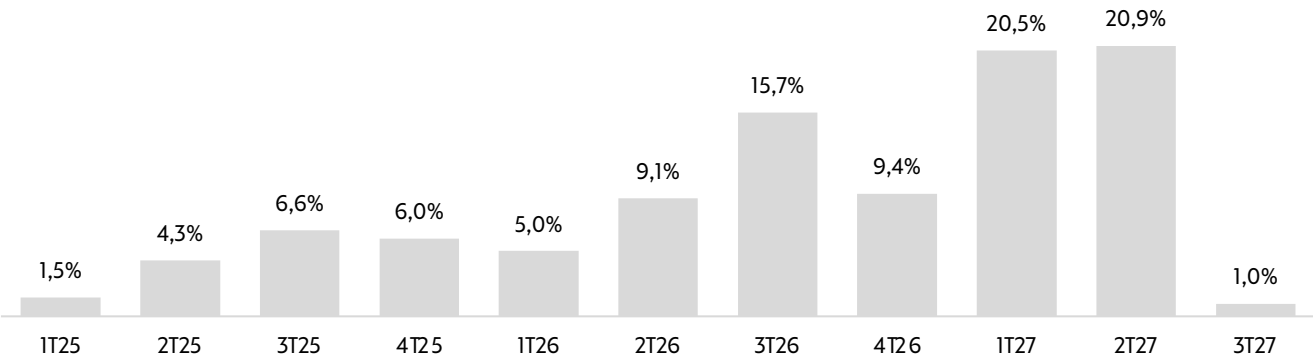
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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

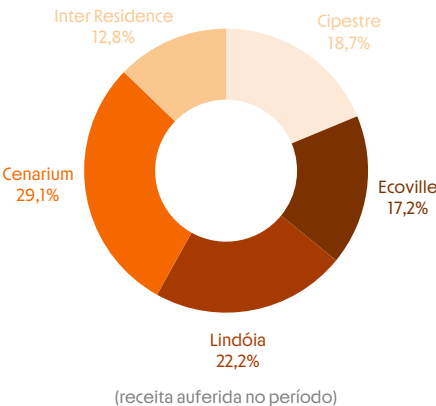


Cronograma de Vencimento

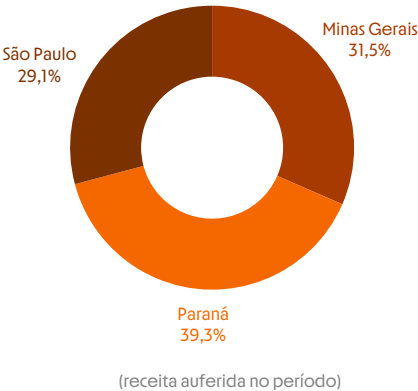


Portfólio

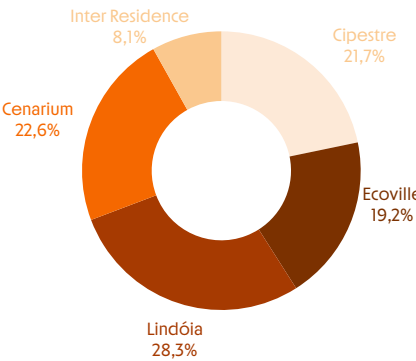
Receita por Empreendimento



Receita por Estado

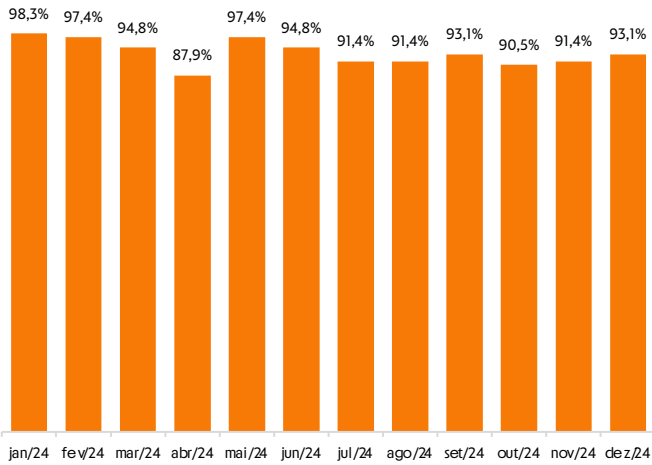


Área Locável por Empreendimento

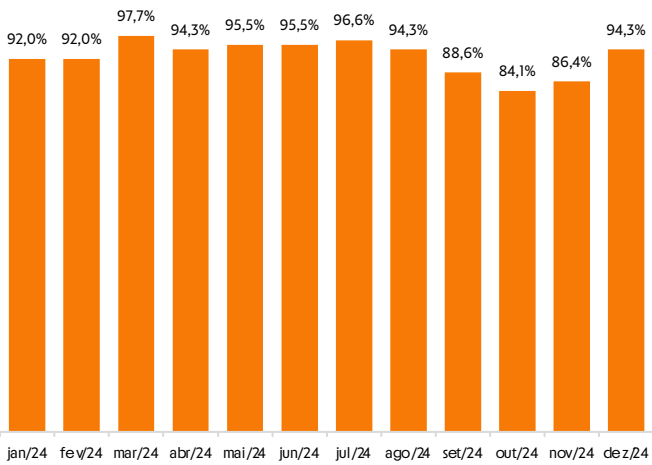


Ocupação por
Empreendimento

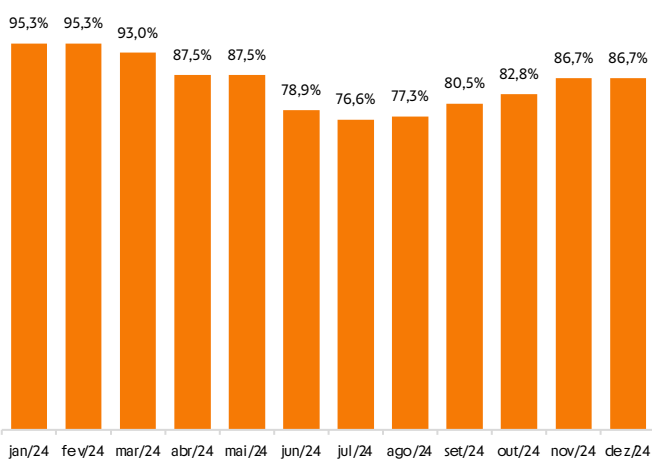
Cipreste



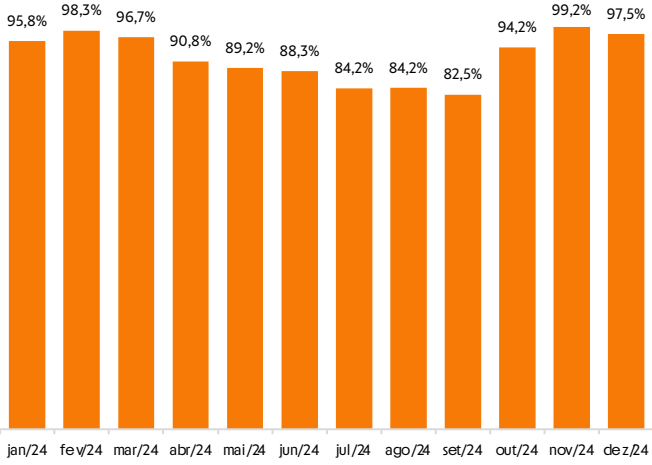
Ecoville



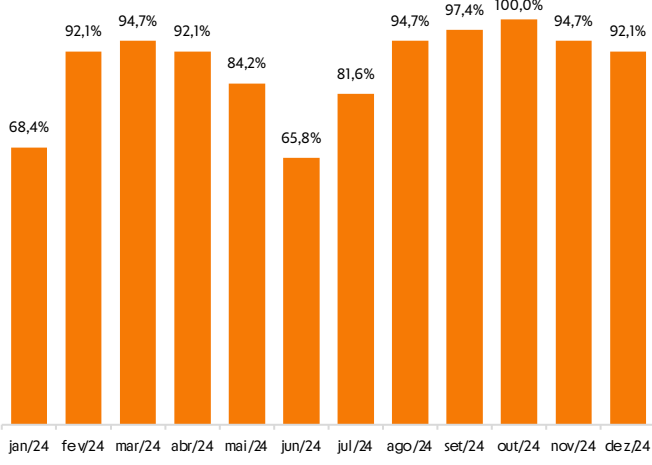
Lindóia



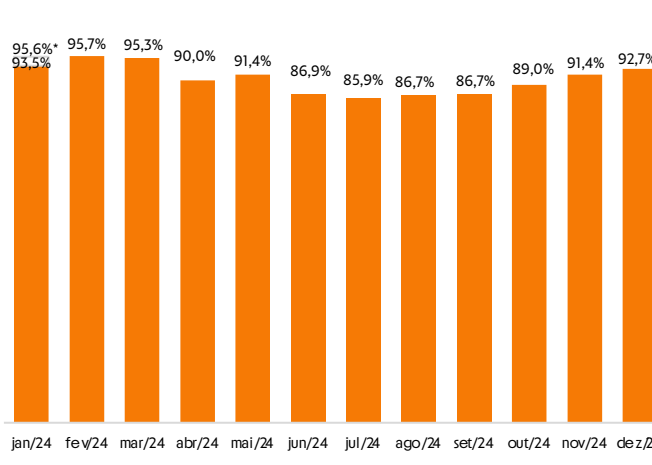
Cenarium



Inter Residence Barbacena



Consolidado

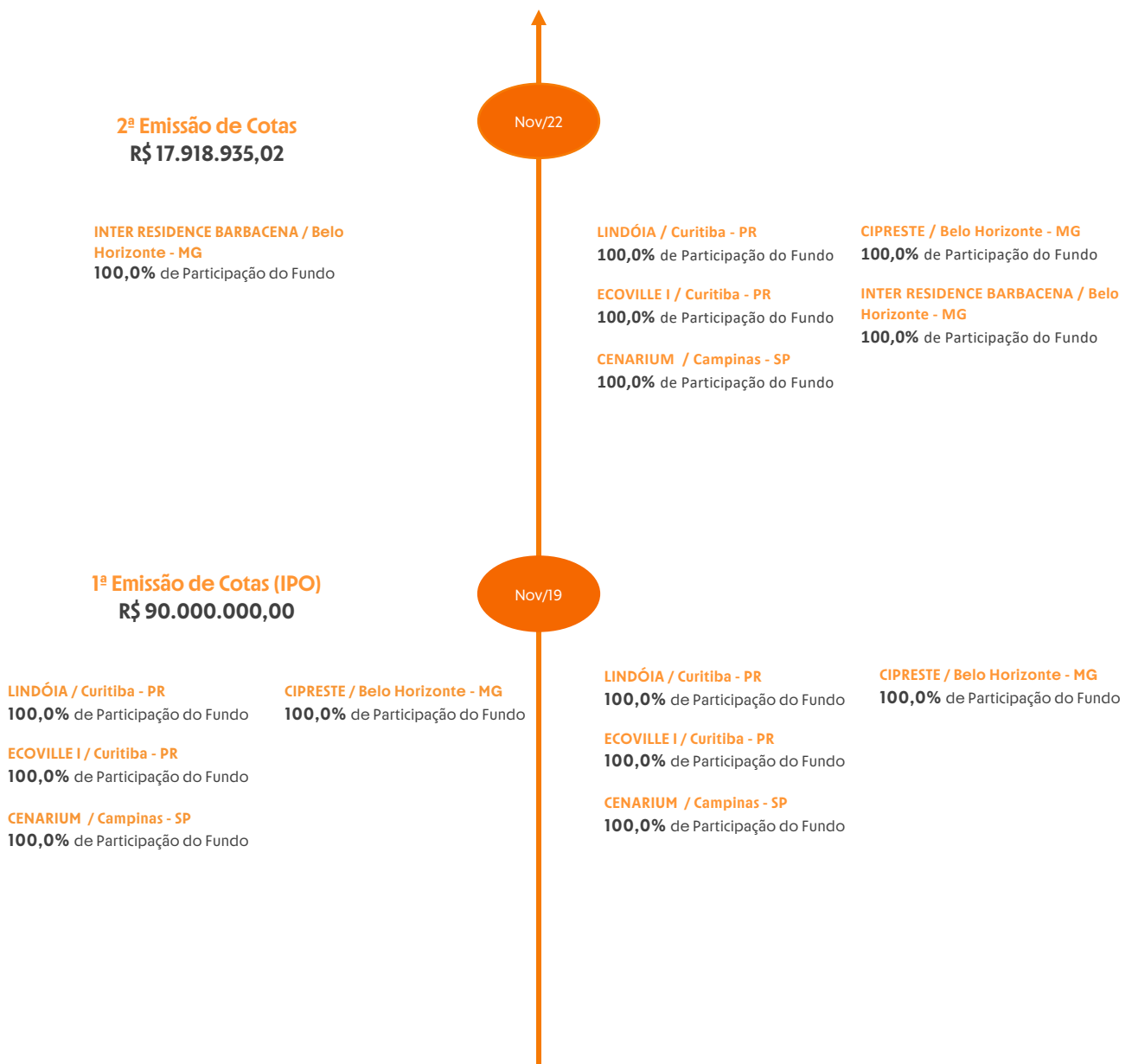


* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence Barbacena).

Principais Eventos

ATIVOS COMPRADOS NA EMISSÃO

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO



RESIDENCIAL
LUGGO CIPESTRE
BELO HORIZONTE



Elementos comparativos
Dezembro 2024



- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m²
- 116 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

RESIDENCIAL
LUGGO ECOVILLE
CURITIBA



Elementos comparativos
Dezembro 2024

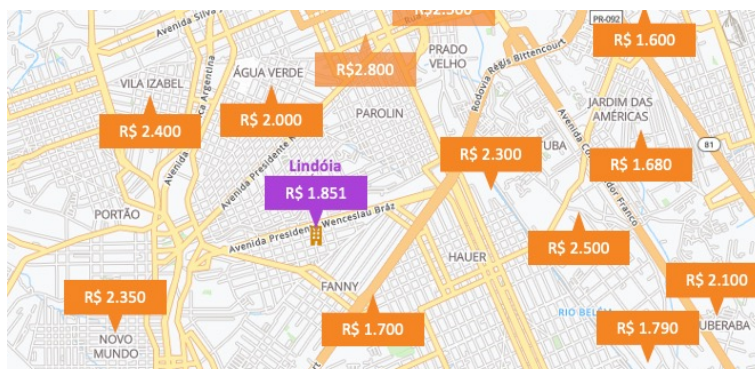


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 88 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO LINDÓIA**
CURITIBA



Elementos comparativos
Dezembro 2024

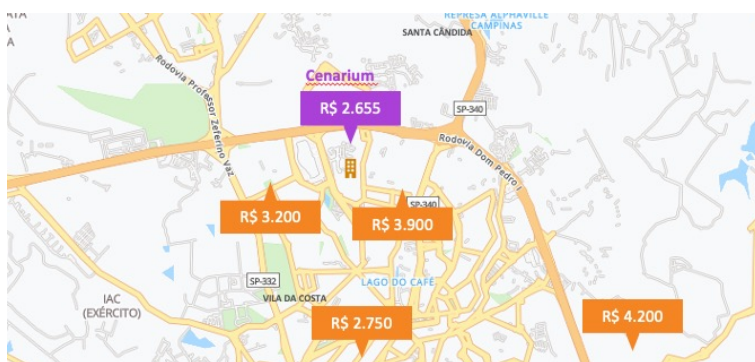


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO CENARIUM**
CAMPINAS



Elementos comparativos
Dezembro 2024

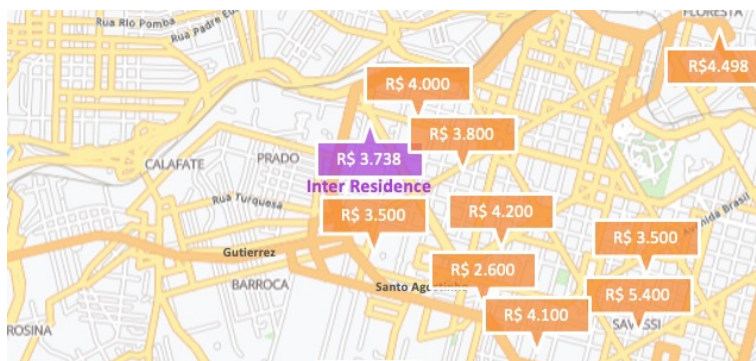


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

LUGGO
INTER RESIDENCE BARBACENA
Belo Horizonte



Elementos comparativos
Dezembro 2024



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m²
- 38 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%



Significado de...

| Glossário

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



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@interdtyvm.com.br e ri@interasset.com.br

