



INRD11

Relatório Gerencial

Inter Residence
Fundo de
investimento
imobiliário

Janeiro
2025

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 Características

Início do Fundo: Dezembro 2019

Código B3: INRD11

Razão Social: Inter Residence Fundo de Investimento Imobiliário

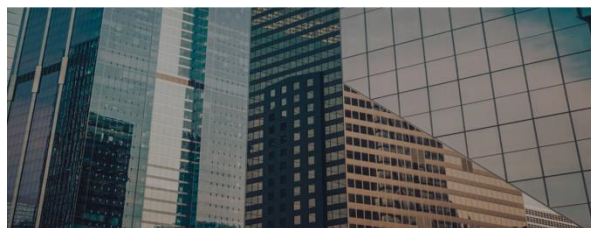
CNPJ: 34.835.191/0001-23

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)



Principais Indicadores

Yield Anualizado¹
11,14%

Yield Mês
0,93%

Vacância
2,9%

Inadimplência
0,19%

Rendimento Mês
R\$ 0,61
por Cota

Total de Unidades
490

Número de Cotas
1.130.706

Número de Cotistas
7.699

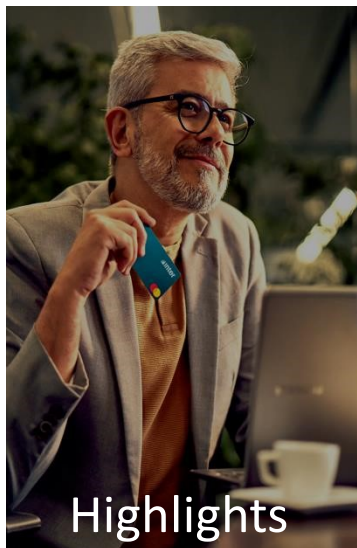
Patrimônio Líquido
R\$ 133,0MM

Valor Mercado
R\$ 74,3MM

Cota Patrimonial
R\$ 117,66
por Cota

Cota Mercado
R\$ 65,73
por cota

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



Highlights



Dividendos distribuídos de **R\$ 0,61/cota**, acima da média dos últimos 12 meses



Aumento do dividend yield anualizado prospectivo para 11,1%



Ocupação do Portfólio atingiu 97,1%, maior patamar desde Mar/22

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Dezembro fechou em alta de 0,52%, um valor abaixo do observado em Dezembro/23 [0,56%], sendo que oito dos nove grupos de produtos pesquisados pelo IBGE sofreram um aumento, influenciado principalmente por alimentos e bebidas. No acumulado de 2024 o IPCA acumulou alta de 4,83%, finalizando o ano acima da meta do governo de 3,0% também acima da tolerância de 1,5 pontos percentuais da meta.

Em janeiro o Copom decidiu pelo aumento da taxa básica de Juros (Selic) em 1,0p.p., passando ao patamar de 13,25% a.a. O aumento foi influenciado pelos cenários interno e externos de atividade econômica, e as incertezas fiscais.

O IFIX encerrou o mês com desvalorização de 3,07%, resultante principalmente da preocupação com o risco fiscal e aumento nos gastos públicos, além de projeções mais altas para a Selic e inflação.

O preço dos imóveis residenciais no Brasil apresentou nova alta em Dezembro, com dados do Fipezap indicando variação de 0,66% no mês e 7,73% nos últimos 12 meses. Simultaneamente, o indicador composto de preços divulgado pelo Inter aponta variação de 9,40% em 12 meses referente a Novembro. Aluguéis avançaram 0,93% em Dezembro e 13,50% nos últimos 12 meses, continuando o ritmo de desaceleração e indo em convergência com o aumento de preços.

As condições de crédito apresentaram melhora na margem, com queda na inadimplência de pessoas físicas em 0,2p.p. para o menor nível da série histórica. Concessões PF em Dezembro desaceleraram na margem, com avanço no ano a ano em 23,6% contra os 24,3% registrados em Novembro, mas ainda em patamares historicamente sólidos. A taxa de juros das concessões de financiamento imobiliário PF

apresentou alta de 0,35p.p. em Dezembro em linha com o ritmo de aperto monetário promovido pelo Banco Central, enquanto o juro médio da carteira de financiamentos segue estável, ligeiramente abaixo da taxa das concessões

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,61** por cota [apurados segundo o regime caixa de Janeiro] representando um valor 3 centavos acima da média dos últimos 12 meses, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **11,1%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INRD11 fechou o mês em **R\$ 65,73** no mercado secundário.

A receita bruta foi R\$ 966 mil, acima da média dos últimos 12 meses refletindo o aumento contínuo na ocupação do portfólio, que superou 97% em Janeiro. O resultado caixa foi de R\$ 740 mil e o resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 690 mil.

Ativos

A taxa de ocupação do Fundo aumentou, chegando a **97,1%** [maior patamar desde Mar/22], 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 **3,2%**, segundo índice **mais baixo desde Jan/24**, mostrando uma permanência maior dos clientes atuais.

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

Também continuam trabalhando ativamente objetivando a 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.

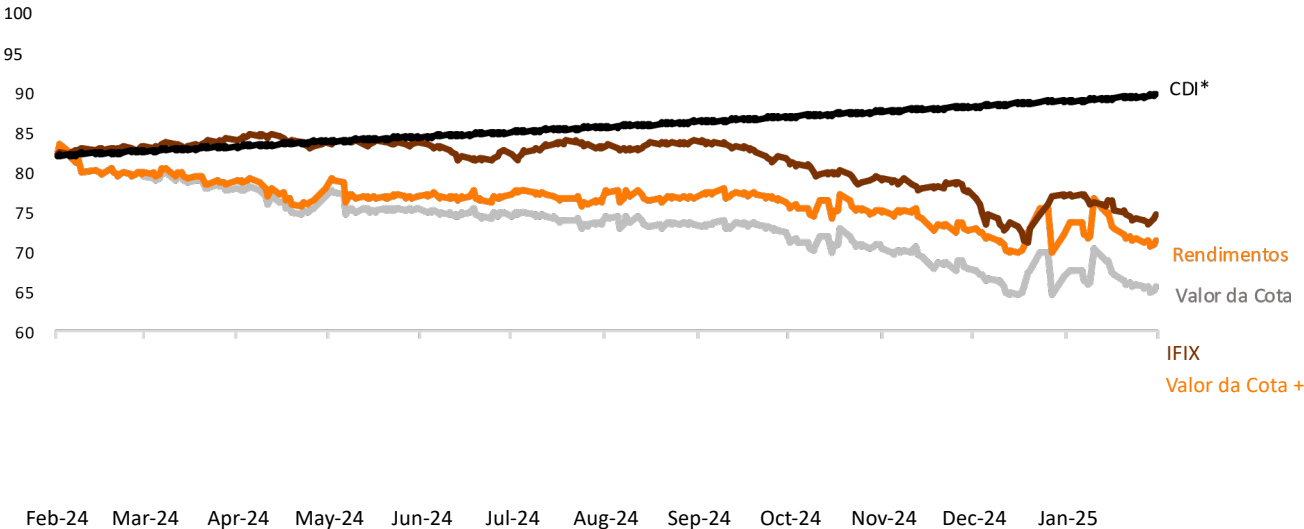
Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2025)	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	Desde o Início
Receitas	11.165.651	966.037	889.357	926.604	876.463	952.953	931.862	966.037	38.443.942
Receita de Locação	11.035.004	952.075	879.405	916.343	865.951	942.650	921.264	952.075	

Rendimento Mobiliário	130.648	13.962	9.952	10.261	10.512	10.303	10.598	13.962	
Despesas Imobiliárias	-1.906.030	-148.036	-199.271	-156.933	-151.918	-174.947	-139.708	-148.036	-5.609.522
Despesas Operacionais	-1.186.741	-77.724	-97.347	-68.398	-67.005	-70.969	-61.100	-77.724	-4.417.471
Resultado Caixa	8.072.880	740.278	592.738	701.272	657.541	707.037	731.054	740.278	28.416.950
Não Distribuído	169.205	50.547	-85.686	22.848	-20.883	39.920	52.630	50.547	288.927
Resultado a distribuir	7.903.676	689.731	678.424	678.424	678.424	667.117	678.424	689.731	27.998.411
Reserva (ex benfeitorias)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado ex Reserva	7.903.676	689.731	678.424	678.424	678.424	667.117	678.424	689.731	27.998.411
Rendimento Distribuído	7.903.676	689.731	678.424	678.424	678.424	667.117	678.424	689.731	27.709.483
Distribuição por Cota	7,01	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,60	0,61	27,07

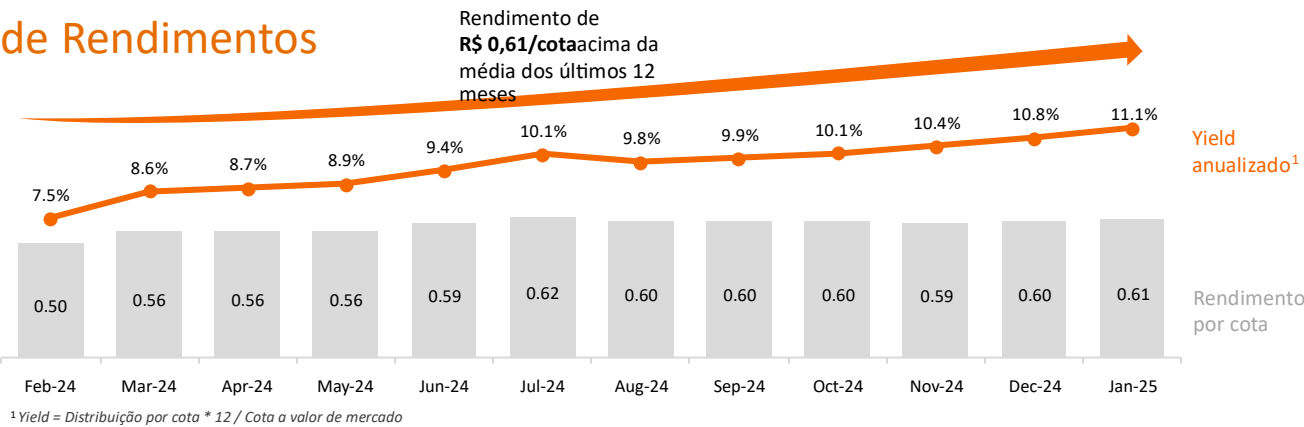
Comparativos
e Liquidez

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

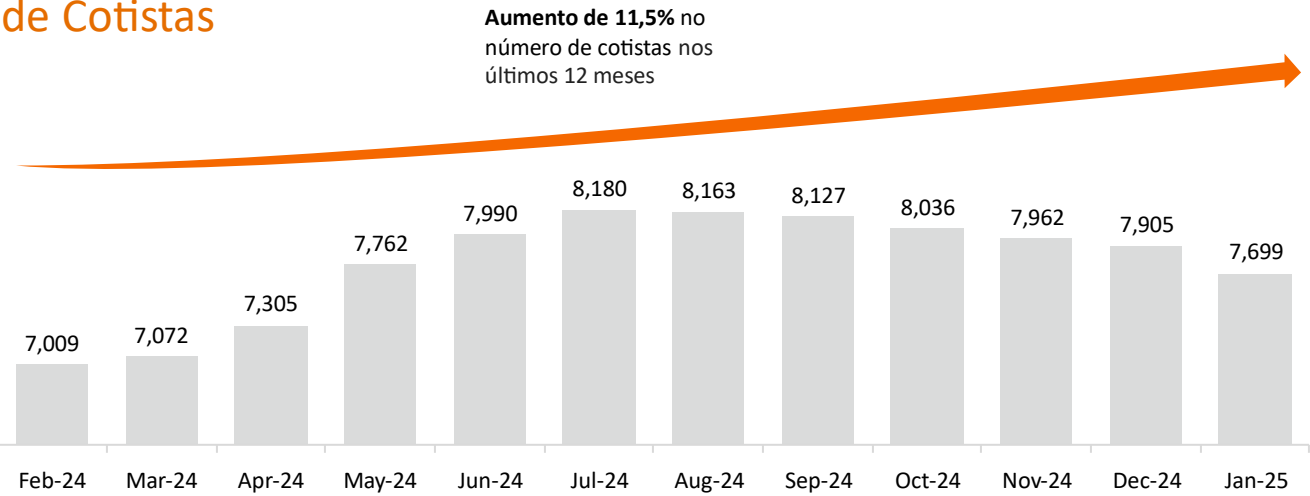


* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico
de Rendimentos

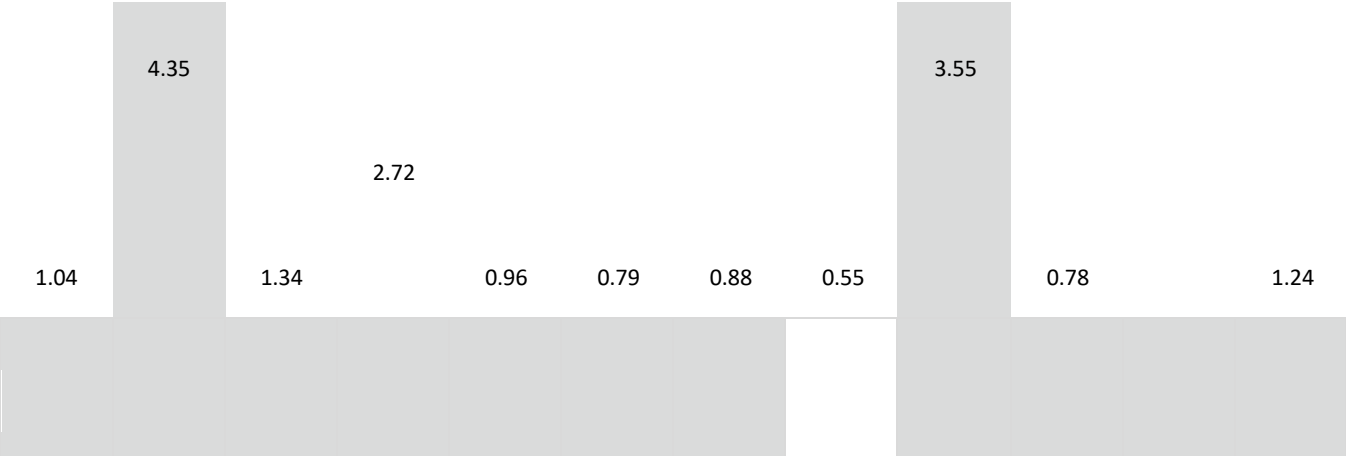


Número
de Cotistas



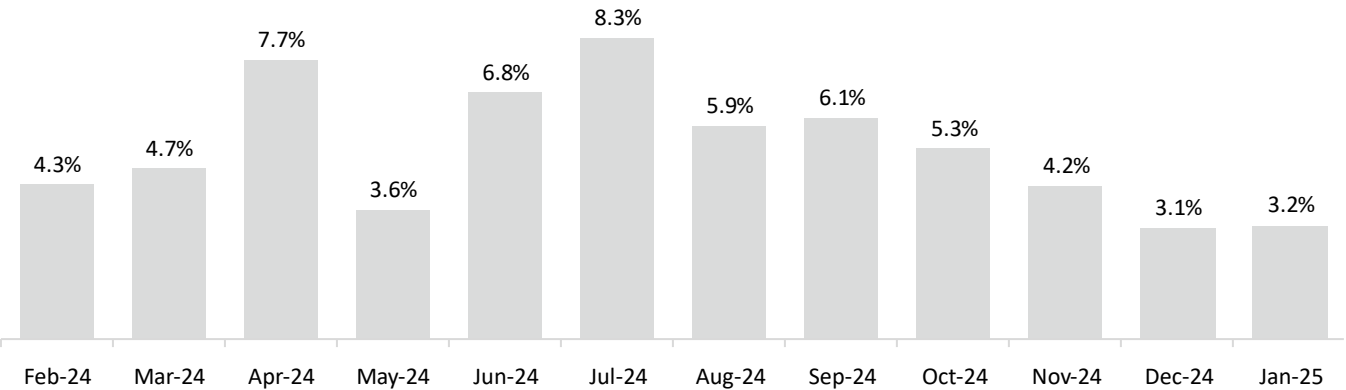
Volume
Negociado
(R\$ MM)

6.68



Taxa de

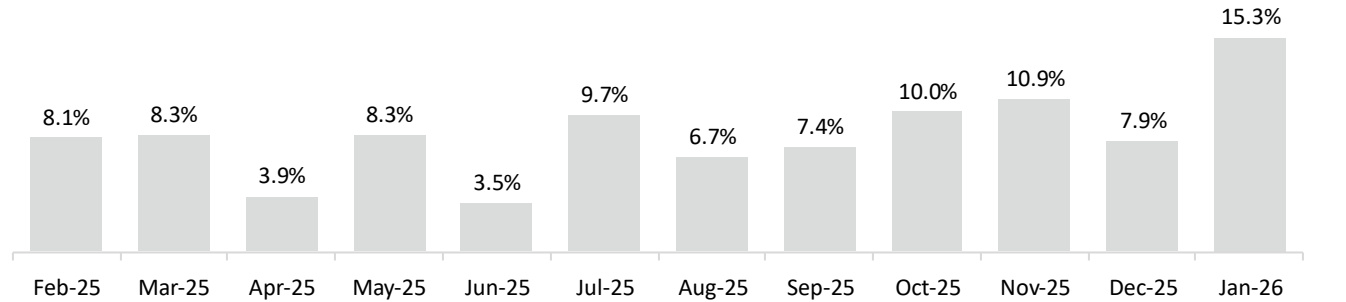
Distratos



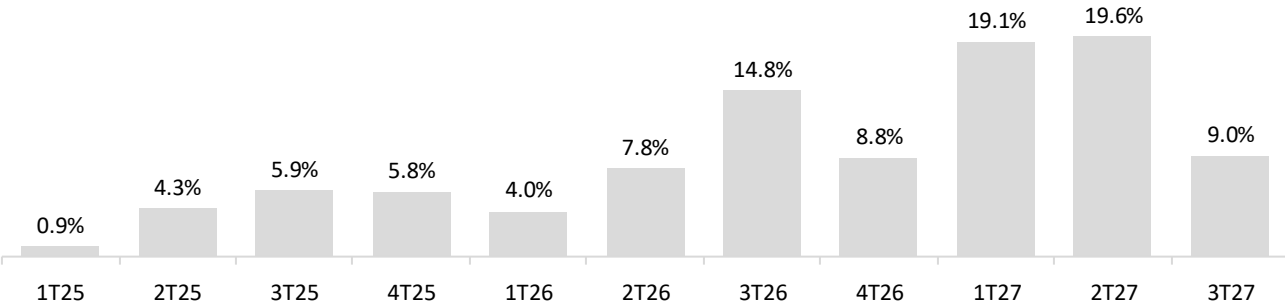
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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

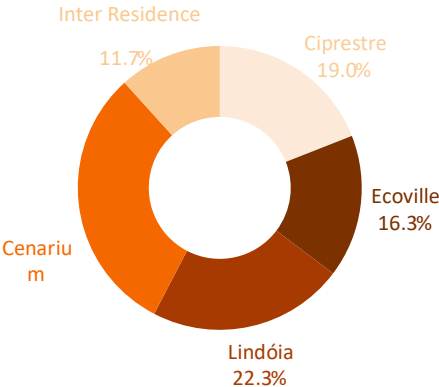


Cronograma de Vencimento



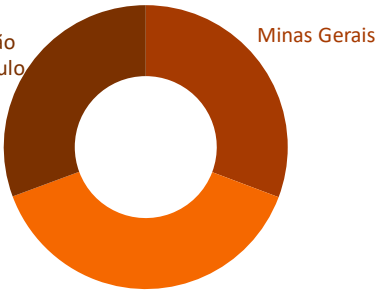
Portfólio

Receita por Empreendimento

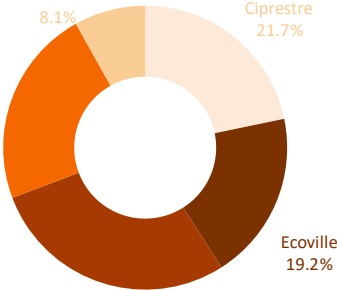


(receita auferida no período)

Receita por Área Locável por Estado Empreendimento



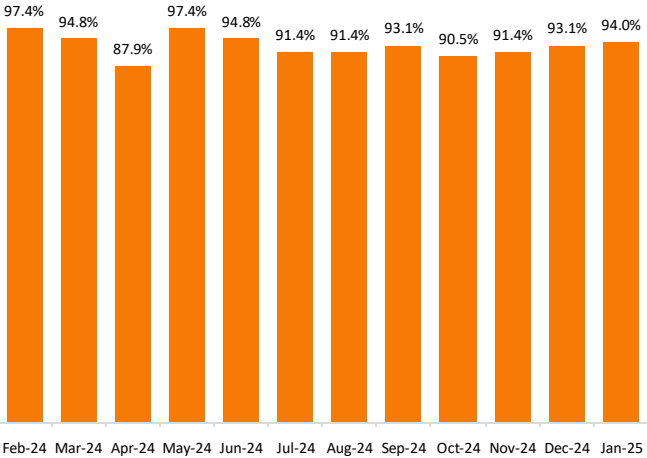
(receita auferida no período)



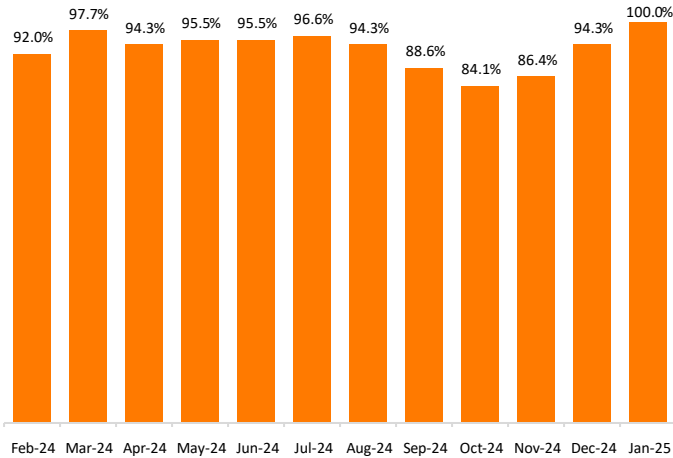
Lindóia
28.3%

Ocupação por Empreendimento

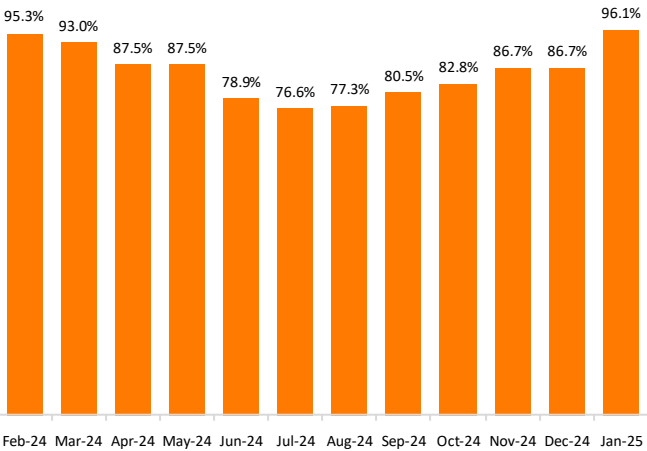
Cipreste



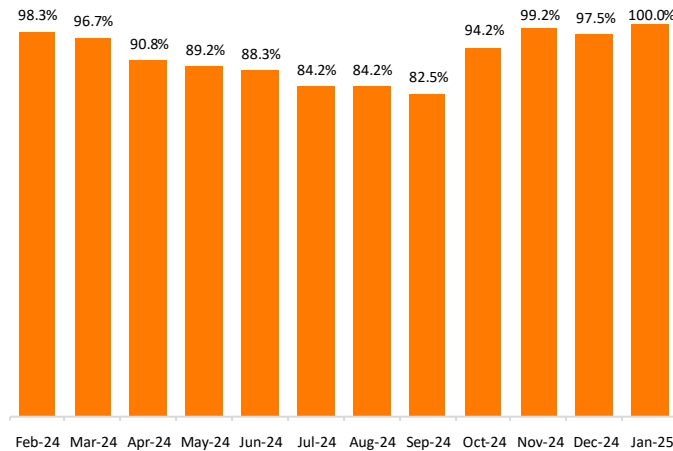
Ecoville



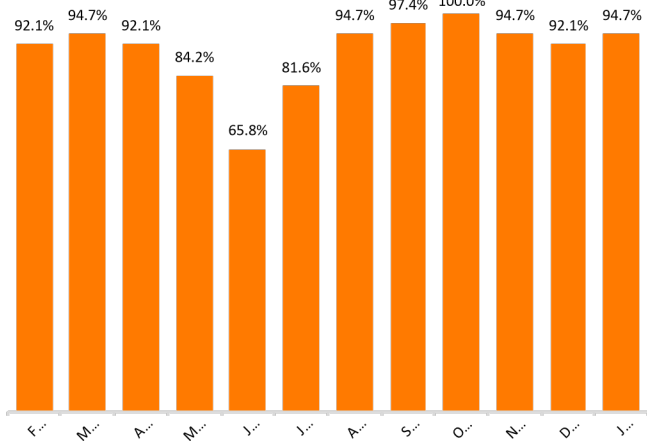
Lindóia



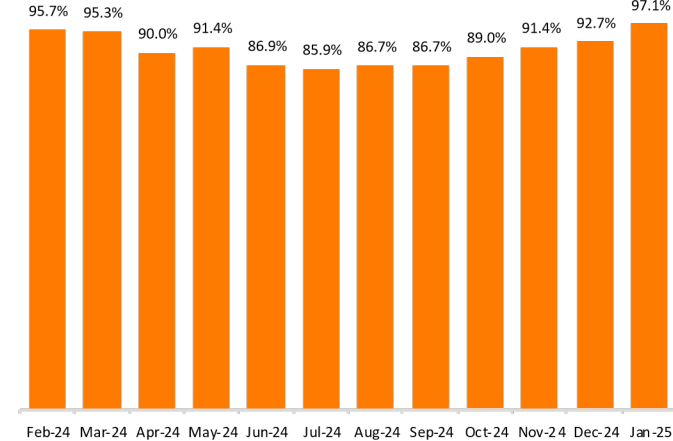
Cenarium



Inter Residence Barbacena



Consolidado



Elementos comparativos

Dezembro 2024

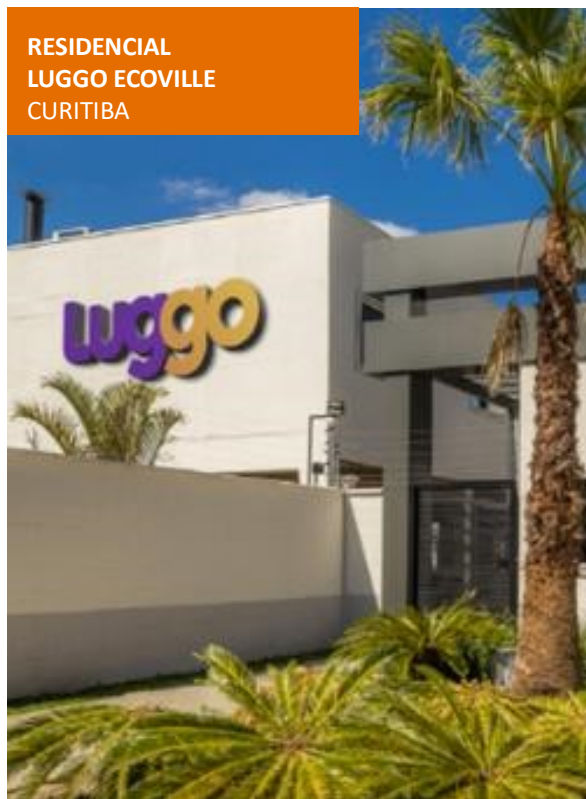


- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m²
- 116 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

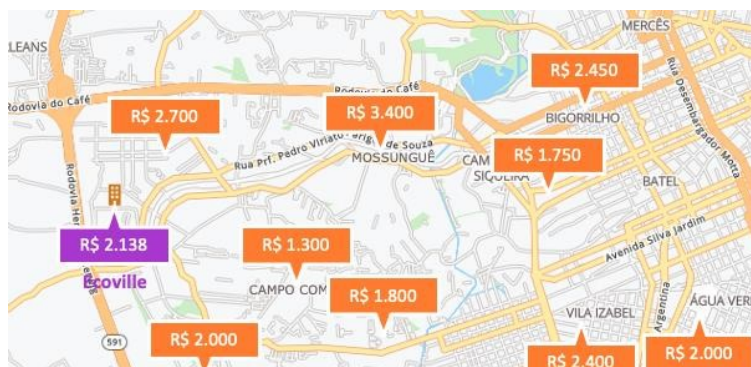
Elementos comparativos

Elementos comparativos

Dezembro 2024



RESIDENCIAL
LUGGO ECOVILLE
CURITIBA



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



RESIDENCIAL
LUGGO LINDÓIA
CURITIBA

Dezembro 2024

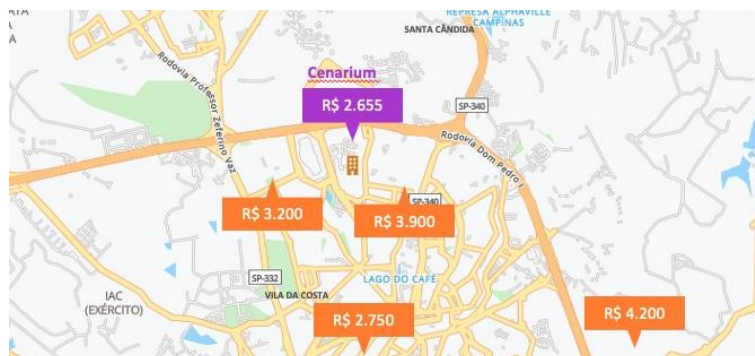


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos

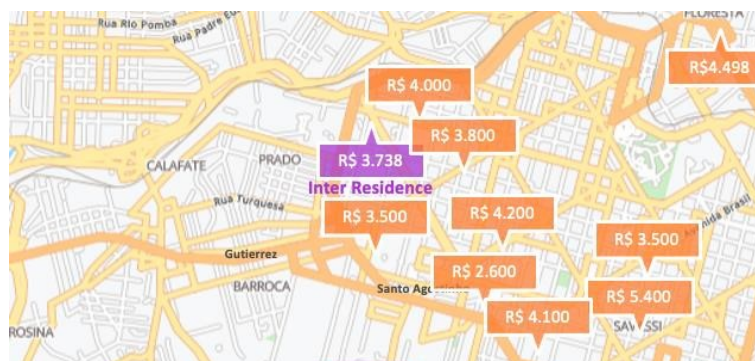
Elementos comparativos

Dezembro 2024



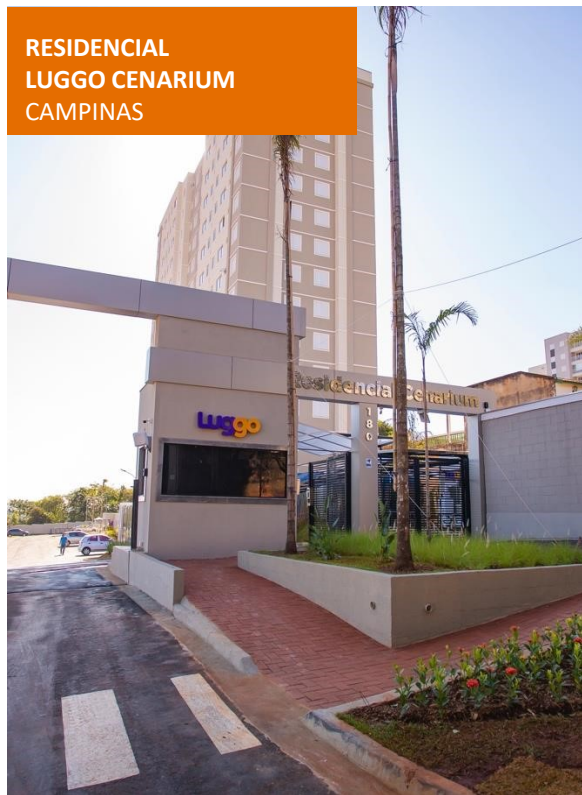
- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

Dezembro 2024



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

RESIDENCIAL
LUGGO CENARIUM
CAMPINAS



LUGGO
INTER RESIDENCE
BARBACENA
Belo Horizonte





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

