



INRD11

Relatório Gerencial

Inter Residence
Fundo de
investimento
imobiliário

Fevereiro
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**
11,77%

**Yield
Mês**
0,98%

Vacância
5,9%

Inadimplência
0,15%

**Rendimento
Mês**
R\$ 0,62
por Cota

**Total de
Unidades**
490

**Número
de Cotas**
1.130.706

**Número
de Cotistas**
7.581

**Patrimônio
Líquido**
R\$ 133,1MM

**Valor
Mercado**
R\$ 71,5MM

**Cota
Patrimonial**
R\$ 117,67
por Cota

**Cota
Mercado**
R\$ 63,21
por cota

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



Dividendos de **R\$ 0,62/cota**, acima da média dos últimos 12 meses



Aumento do *dividend yield* anualizado prospectivo para 11,8%



Ocupação do Portfólio 94,1%



A receita bruta **recorde de R\$ 1,02 milhões**

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação de Janeiro fechou em alta de 0,16%, configurando uma desaceleração de 0,36p.p. em relação a Dezembro [0,52%], sendo o índice influenciado principalmente pelos grupos de transportes e alimentos e bebidas. No acumulado de 2024 o IPCA fechou em alta de 4,83%, finalizando o ano.

Em Fevereiro, o mercado permaneceu atento aos dados econômicos e às expectativas para a política monetária. Na reunião do Copom que ocorrerá em Março, é esperado um aumento de 100bps levando a taxa de juros básica - Selic - para 14,25%a.a.

O IFIX encerrou o mês com a valorização de 3,34%, evidenciando uma melhora na percepção de risco dos investidores sobre esta classe de investimentos. Em geral, os fundos seguem descontados frente ao valor patrimonial dos ativos e com patamar de *dividend yield* acima da média para os últimos anos.

A ocupação dos ativos imobiliários, cuja receita compõe o resultado a ser distribuído aos cotistas via dividendos, continua crescente mostrando que os fundamentos dos FIIs continuas sólidos.

O preço dos imóveis residenciais no Brasil apresentou nova alta em Fevereiro com dados do FipeZap indicando apreciação de 0,68% no mês e 8,17% nos últimos 12 meses. Aluguéis avançaram 1,07% em Dezembro e 12,92% nos últimos 12 meses.

Mensagem aos Investidores

Uma notícia interessante publicada no jornal O Estado de São Paulo, “o Ministério da Fazenda apresentou uma minuta de projeto de lei que tem como objetivo garantir a manutenção da isenção de impostos para as atividades dos FIIS e FIAGROs. A movimentação busca contornar os efeitos dos vetos do presidente Luiz Inácio Lula da Silva. Apesar dos vetos, os fundos continuaram isentos de Imposto de Renda. O problema é que passaram a ser lidos como “prestadores de serviços”, ficando obrigados a pagar a CBS e IBS a partir de 2027. No caso dos FIIs, a nova tributação passaria a recair sobre as receitas obtidas com as transações imobiliárias, como os aluguéis. Até então, os fundos não pagavam PIS e Cofins.” [resumido]

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,62** por cota [apurados segundo o regime caixa de Fevereiro] representando um valor 3 centavos acima da média dos últimos 12 meses, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **11,8%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INRD11 fechou o mês em **R\$ 63,21** no mercado secundário.

A receita bruta foi R\$ 1,02 milhões, recorde, refletindo o aumento na ocupação do portfólio, que superou 94% em Fevereiro. O resultado caixa foi de R\$ 743 mil e o resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 701 mil.

Ativos

A taxa de ocupação do Fundo fechou o mês em **94,1%**, mostrando o esforço e comprometimento da Gestão na busca de novas locações e na qualidade dos serviços prestados.

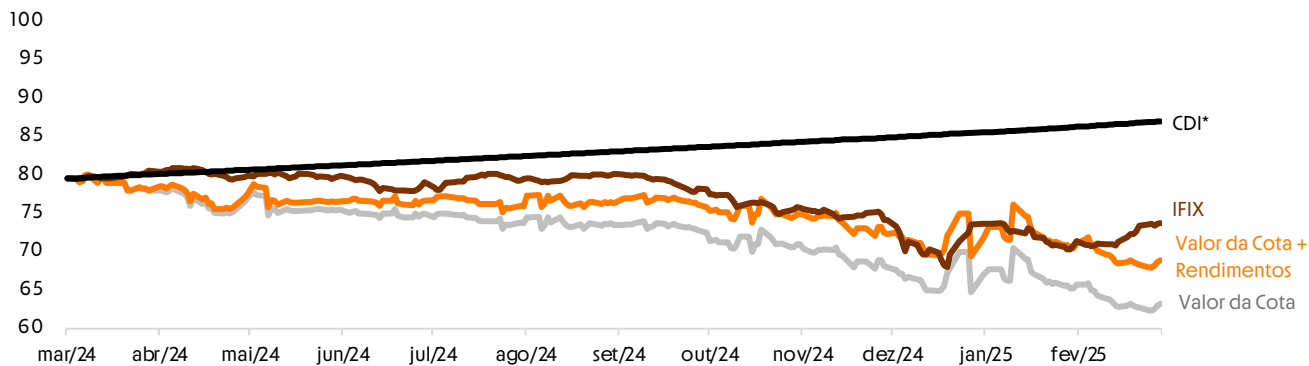
A Gestora e a Administradora Imobiliária realizaram um projeto de revitalização das áreas comuns dos ativos objetivando a valorização dos imóveis e consequente captura de valor nos valores locatícios. Também continuam trabalhando ativamente objetivando a redução dos custos operacionais, focando em uma 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]	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Desde o Início
Receitas	11.289.037	1.984.922	926.604	876.463	952.953	931.862	966.037	1.018.884	39.462.827
Receita de Locação	11.157.814	1.958.001	916.343	865.951	942.650	921.264	952.075	1.005.926	-
Rendimento Mobiliário	131.222	26.920	10.261	10.512	10.303	10.598	13.962	12.958	-
Despesas Imobiliárias	-1.808.713	-291.067	-156.933	-151.918	-174.947	-139.708	-148.036	-143.031	-5.752.553
Despesas Operacionais	-1.182.415	-209.879	-68.398	-67.005	-70.969	-61.100	-77.724	-132.155	-4.549.626
Resultado Caixa	8.297.909	1.483.975	701.272	657.541	707.037	731.054	740.278	743.698	29.160.647
Não Distribuído	258.549	93.207	22.848	-20.883	39.920	52.630	50.547	42.660	331.393
Resultado a distribuir	8.039.360	1.390.768	678.424	678.424	667.117	678.424	689.731	701.038	28.699.448
Reserva [ex-benfeitorias]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado ex Reserva	8.039.360	1.390.768	678.424	678.424	667.117	678.424	689.731	701.038	28.699.448
Rendimento Distribuído	8.039.360	1.390.768	678.424	678.424	667.117	678.424	689.731	701.038	28.368.055
Distribuição por Cota	7,11	1,23	0,60	0,60	0,59	0,60	0,61	0,62	27,69

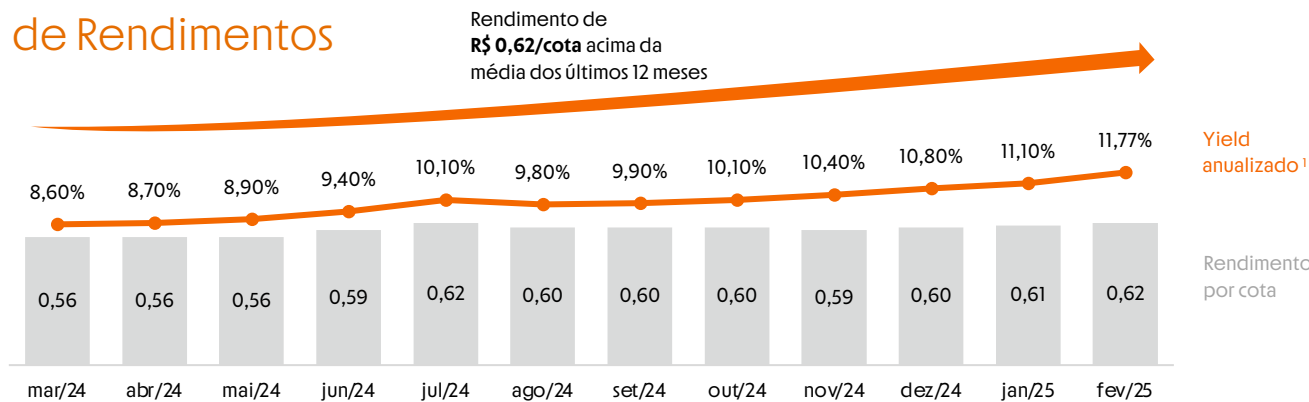
Comparativos
e Liquidez

Comparativo INRD11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses [Base 79,65]



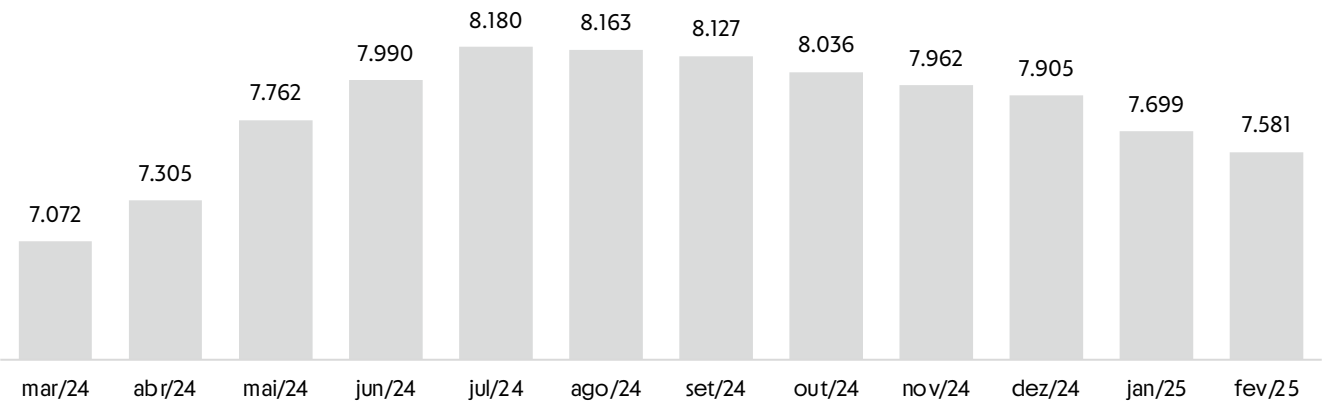
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico
de Rendimentos

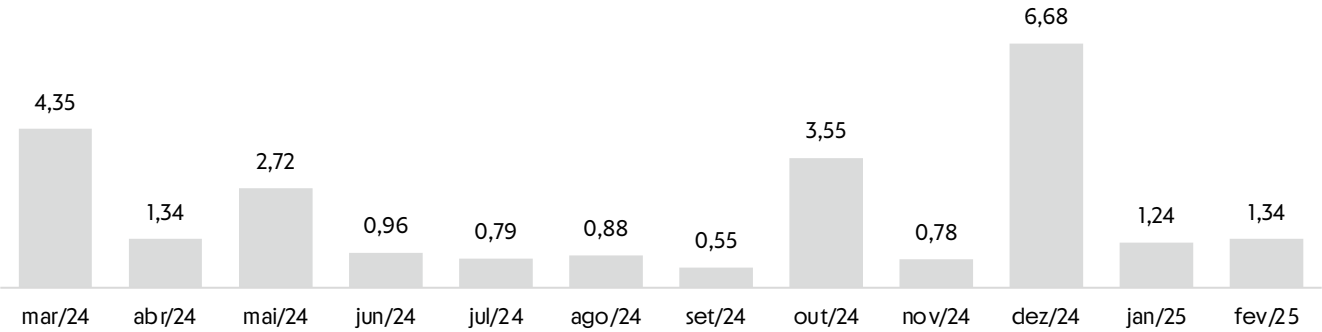


¹ Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

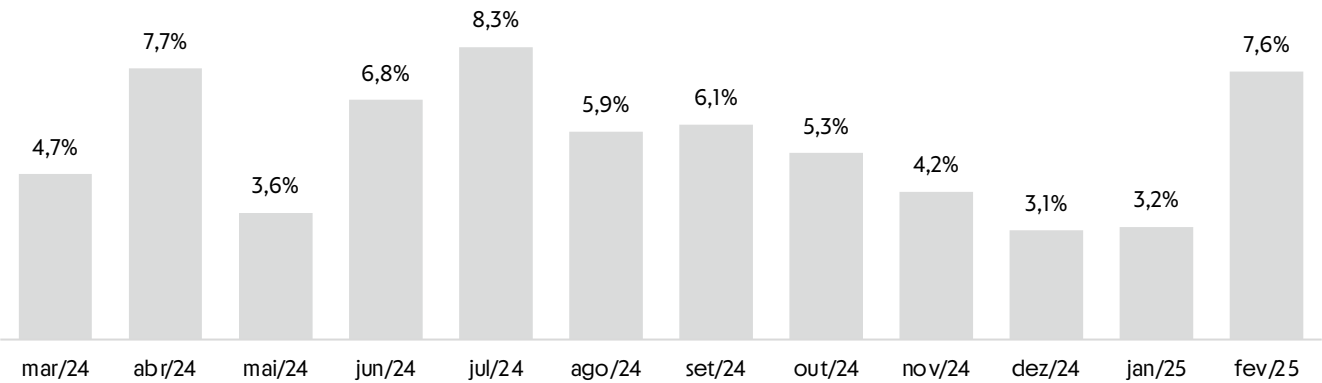
Número
de Cotistas



Volume
Negociado
R\$ MM



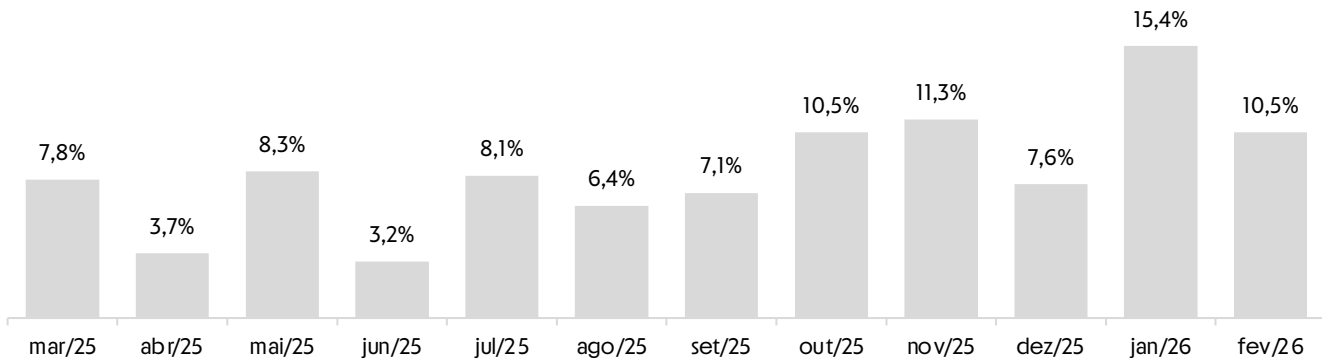
Taxa de Distratos



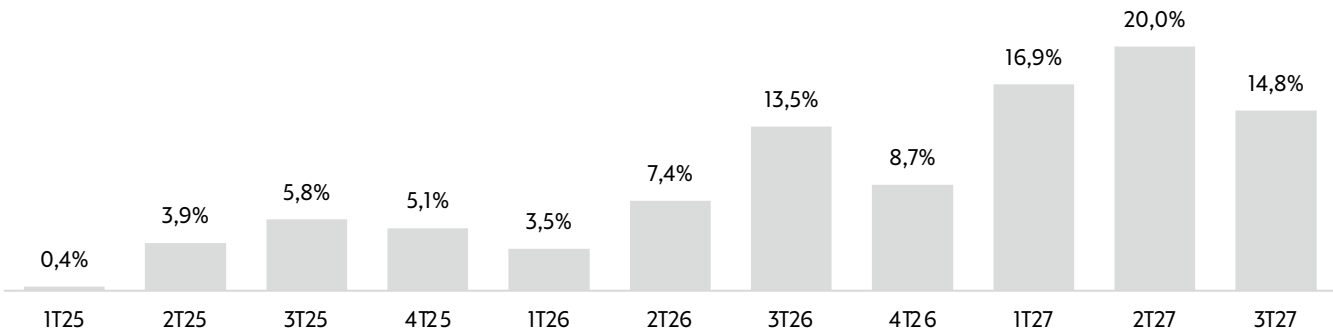
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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

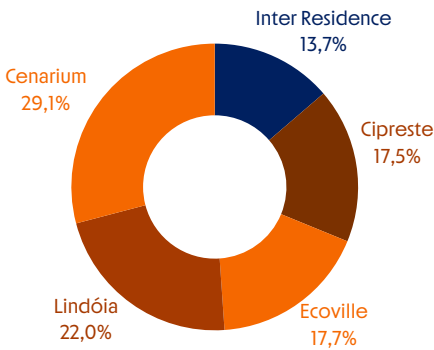


Cronograma de Vencimento



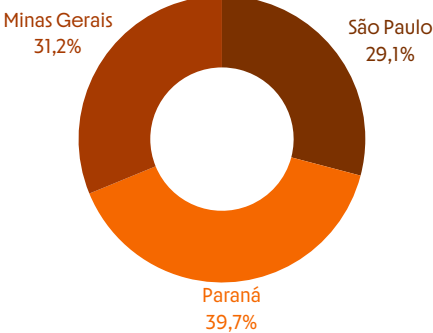
Portfólio

Receita por Empreendimento



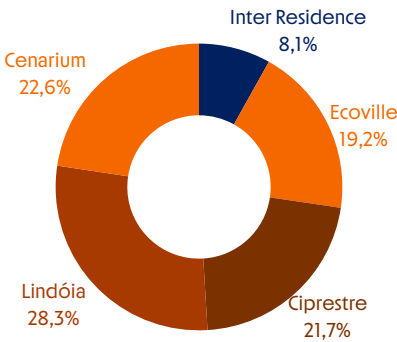
receita auferida no período

Receita por Estado



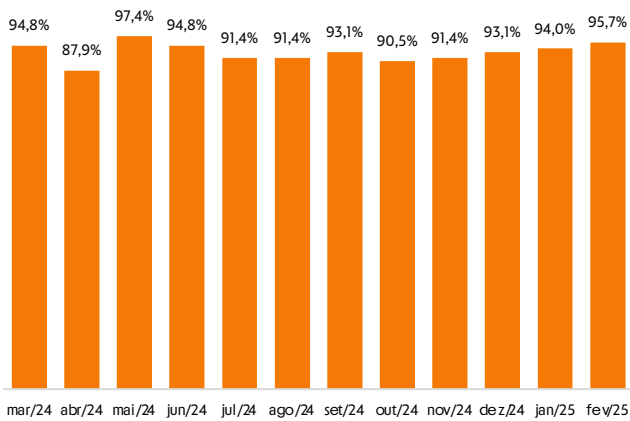
receita auferida no período

Área Locável por Empreendimento

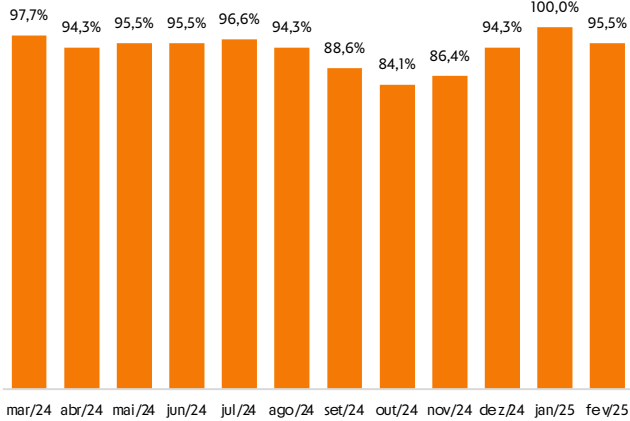


Ocupação por Empreendimento

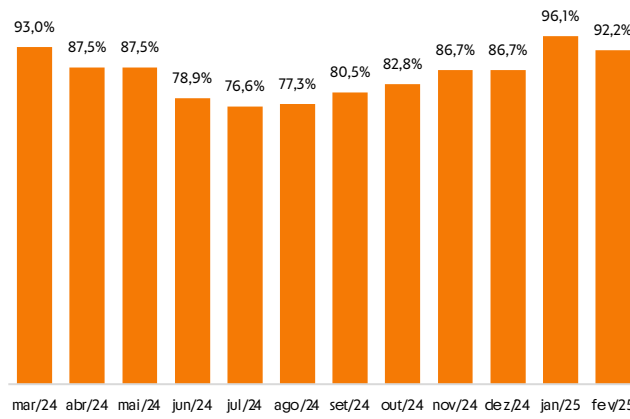
Cipreste



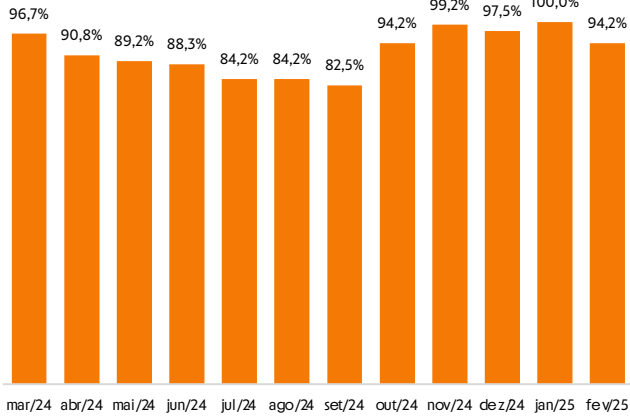
Ecoville



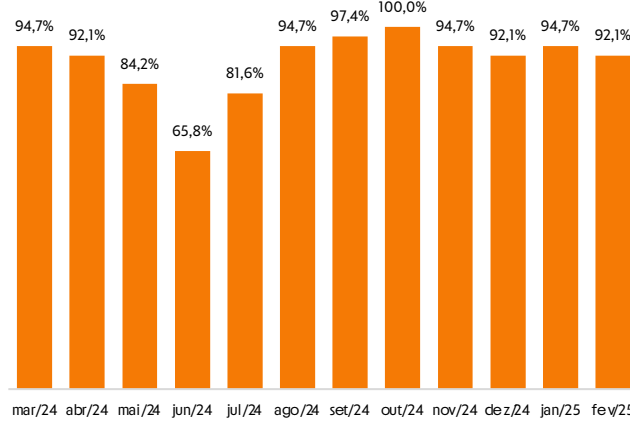
Lindóia



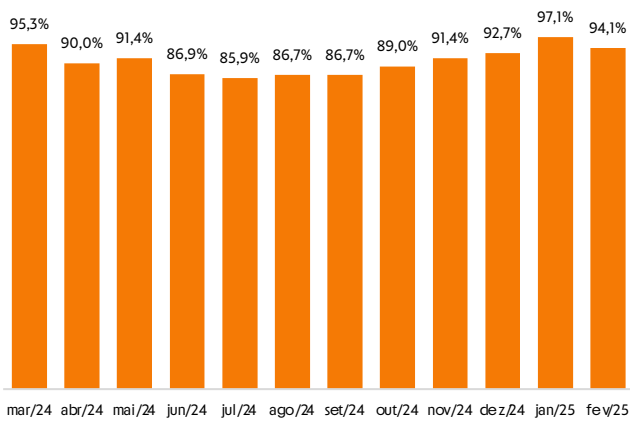
Cenarium



Inter Residence Barbacena



Consolidado



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

1ª Emissão de Cotas [IPO]
R\$ 90.000.000,00

LINDÓIA / Curitiba - PR
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

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

LINDÓIA / Curitiba - PR
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

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

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

LINDÓIA / Curitiba - PR
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

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

RESIDENCIAL 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 ECOVILLE
CURITIBA



Elementos comparativos
Dezembro 2024

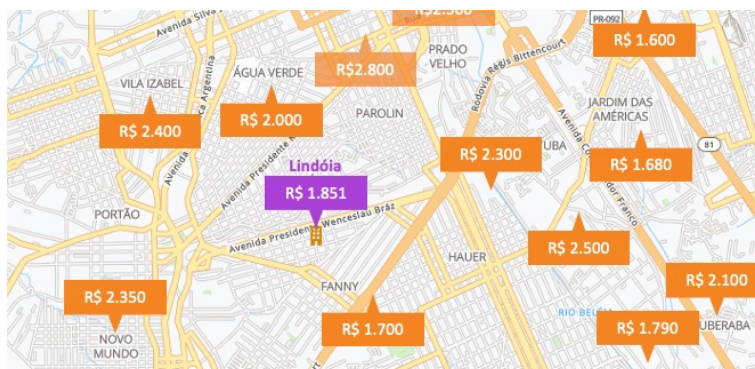


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 88 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

RESIDENCIAL LINDÓIA
CURITIBA



Elementos comparativos
Dezembro 2024

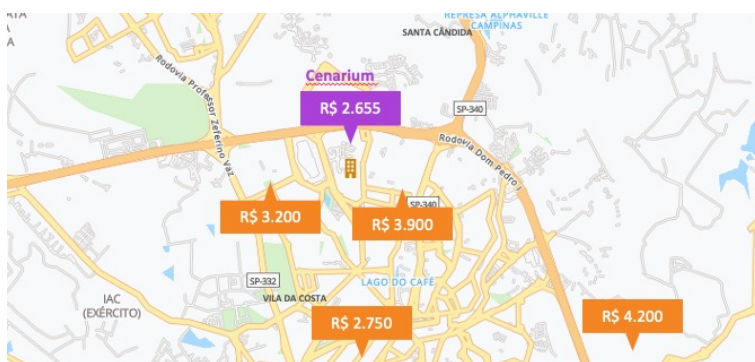


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

RESIDENCIAL CENARIUM
CAMPINAS



Elementos comparativos
Dezembro 2024

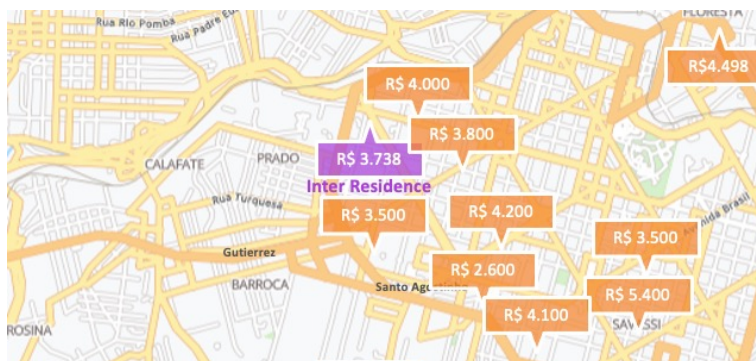


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

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@interdttvm.com.br e ri@interasset.com.br

