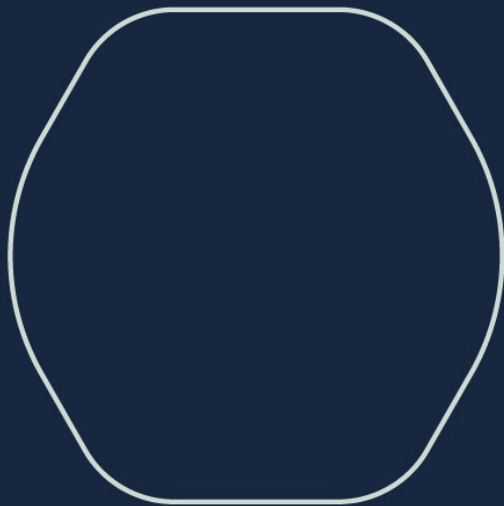


# BICR11

Inter Títulos Imobiliários - FII  
Relatório Gerencial



**inter**dtvm **inter**asset

# Características

## Objetivo do Fundo

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.

**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.

# Comentários de Gestão

No mês de agosto não houve reunião do Federal Reserve (Fed) para discussão da taxa de juros, que atualmente está no patamar de 5,25% a 5,5%. Apesar disso, ocorreu o discurso anual do presidente do Fed, Jerome Powell, no qual ele destacou que o crescimento econômico e o estado do mercado de trabalho são essenciais para a tomada de decisões para a política monetária. Os dados econômicos e do mercado de trabalho indicam que ambos continuam resilientes nos EUA, criando assim uma pressão inflacionária. Além disso, Powell também destacou que a inflação desceu do seu pico, porém continua elevada, deixando o caminho aberto para novos aumentos na taxa de juros. A taxa de títulos do Tesouro dos EUA de 30 anos subiu para o maior nível desde 2011 influenciada pela resiliência da economia do país e pela expectativa de venda de dívidas do governo no curto prazo para pagamento de déficits federais.

Na Zona do Euro, assim como nos EUA, não ocorreu revisão da taxa de juros em agosto, assim esta permaneceu em 4,25%.

No Brasil, o mês de agosto começou com a notícia positiva do primeiro corte de juros pelo Banco Central do Brasil desde agosto de 2020, reduzindo a SELIC de 13,75% para 13,25%. Isso foi também influenciado pelo resultado da inflação em julho, de 0,12%, resultando em uma acumulado de 12 meses de 3,99%. Isso gerou um início de mês otimista. No entanto, ao longo do período, os desacordos entre o Governo Federal e o Congresso trouxeram preocupações. Além disso, o déficit primário de julho foi o segundo maior da série histórica, e o Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) para 2024 aumentaram as preocupações com a viabilidade fiscal. No campo do Congresso, houve algumas medidas positivas para o governo, incluindo a aprovação do arcabouço fiscal e a volta do voto de qualidade no CARF, que pode impulsionar a arrecadação federal em 2024. Entretanto, a B3 enfrentou a maior saída de investidores estrangeiros do ano, registrando uma queda de 5,09% no mês. O dólar subiu 3,80% em agosto, mas ainda perdeu 5,67% em relação ao real em 2023, de acordo com a métrica do Ptax. Os juros, medidos pelo IMA-B, caíram 0,38% no mês, mas acumulam uma valorização de 11,84% no ano.

O IFIX, principal índice dos fundos imobiliários, valorizou 0,49% em agosto, um resultado positivo, porém menor do que no mês anterior. As maiores altas foram nos setores de shopping e varejo com 2,4%, fundos de fundos com 1,7% e agências com 1,1%. Além disso, as quedas mais expressivas foram nos setores híbridos e de tijolo.

No mês de agosto o fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,52 por cota, representando um yield mensal de 0,57%, em relação a cota de fechamento do mês.

A receita do fundo diminuiu no mês por conta da periodicidade das parcelas de juros e das movimentações na carteira feitas ao longo do mês. Em agosto, o Fundo realizou a venda de 5 ativos: CRI LOG CP, CRI Brookfield, CRI MRV Engenharia, CRI Cury e CRI Iguatemi. Além disso, foi realizada a compra de 2 ativos: CRI RZK no volume de R\$ 1,8 MM e taxa de IPCA + 7,7% ao ano e CRI MRV Prosoluto no volume de R\$ 3,0 MM e taxa de CDI + 3,0% ao ano. As transações realizadas buscam manter uma taxa média da carteira em um patamar mais alto e manter uma diversificação entre indexadores dos ativos.

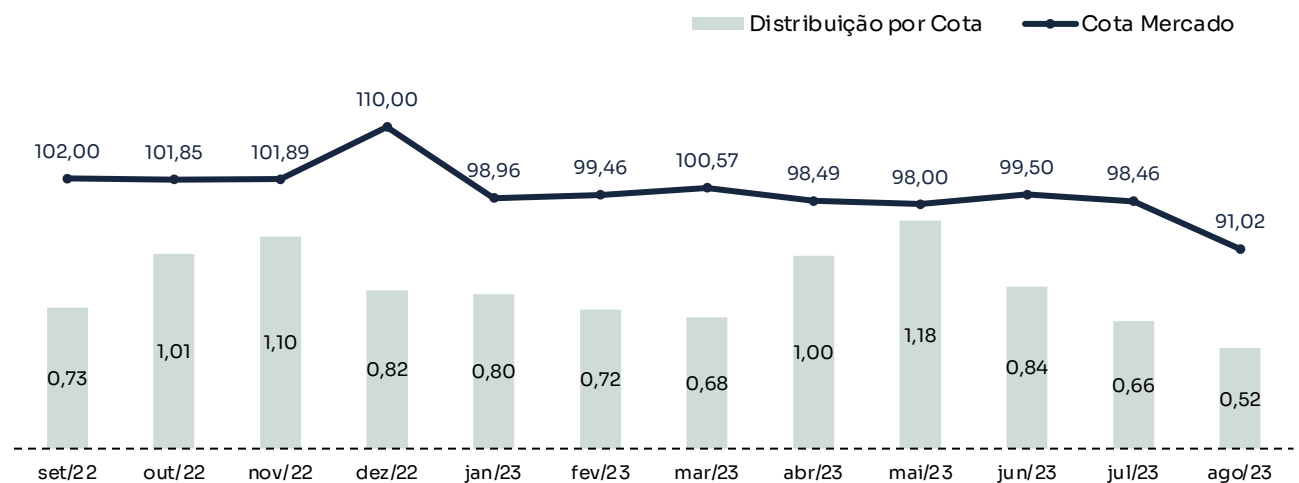
## Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	jan/23	fev/23	mar/23	1T23	abr/23	mai/23	jun/23	2T23	jul/23	ago/23
Receitas CRI	3.198.581	200.815	179.275	108.392	488.482	457.362	423.273	162.524	1.043.160	221.462	142.854
Receitas LCI e Ativos Liquidez	1.651.171	201.649	160.722	214.297	576.668	180.329	157.107	146.585	484.021	96.553	117.352
Rendimentos FII	431.631	35.128	36.194	36.723	108.044	36.723	36.367	38.950	112.040	39.218	38.508
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12.615
Total de Receitas	5.278.397	437.591	376.191	359.412	1.173.194	674.414	616.748	348.058	1.639.220	357.234	286.099
Despesas Operacionais	-463.643	-36.371	-33.464	-28.532	-98.367	-34.198	-24.354	-25.259	-83.810	-24.344	-25.369
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas	-463.643	-36.371	-33.464	-28.532	-98.367	-34.198	-24.354	-25.259	-83.810	-24.344	-25.369
Resultado	4.814.754	401.220	342.728	330.880	1.074.827	640.217	592.394	322.799	1.555.410	332.890	260.729
Reserva mensal	89.754	1.220	-17.272	-9.120	-25.173	140.217	2.394	-97.201	45.410	2.890	729
Rendimento Distribuído	4.725.000	400.000	360.000	340.000	1.100.000	500.000	590.000	420.000	1.510.000	330.000	260.000
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>9,45</b>	<b>0,80</b>	<b>0,72</b>	<b>0,68</b>	<b>2,20</b>	<b>1,00</b>	<b>1,18</b>	<b>0,84</b>	<b>3,02</b>	<b>0,66</b>	<b>0,52</b>

O Fundo distribuiu R\$ 0,52 por cota, rendimento referente ao mês de agosto de 2023. O pagamento foi realizado em 15 de setembro de 2023 aos cotistas que possuíam posição em 31 de agosto de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

## 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.

## Overview do fechamento

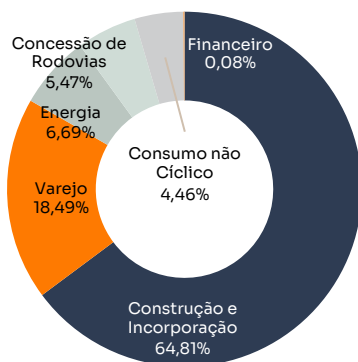
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
<b>R\$ 102,36</b>	<b>R\$ 0,52</b>	<b>R\$ 51,18 MM</b>	<b>529</b>
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
<b>R\$ 91,02</b>	<b>0,57%</b>	<b>0,8892</b>	<b>R\$ 22,4 Mil</b>

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.

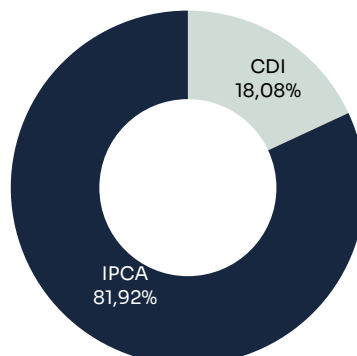
## Carteira do fundo

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	IPCA + 12,40%	8,98%	R\$ 4.594.822,48
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	IPCA + 10,50%	8,64%	R\$ 4.420.883,35
CRI GPA	BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	Varejo	IPCA	10/06/2035	IPCA + 5,09%	6,12%	R\$ 3.132.832,41
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	CDI + 3,00%	5,90%	R\$ 3.019.223,84
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Incorporação	IPCA	26/07/2034	IPCA + 5,19%	5,63%	R\$ 2.883.155,86
CRI CORP SMART FIT	ISEC	22J0344557	Varejo	CDI	15/10/2029	CDI + 3,50%	3,84%	R\$ 1.963.033,47
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	IPCA + 7,70%	3,60%	R\$ 1.842.700,29
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA	15/02/2026	IPCA + 5,94%	3,35%	R\$ 1.716.354,20
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	IPCA + 5,00%	2,94%	R\$ 1.506.360,21
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	IPCA + 5,96%	2,40%	R\$ 1.229.363,13
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	IPCA + 4,40%	2,40%	R\$ 1.229.181,25
CRI CASH ME	Gaia Securitizadora	20L0610016	Financeiro	IPCA	15/12/2027	IPCA + 5,00%	0,05%	R\$ 23.386,72
<b>TOTAL</b>							<b>53,85%</b>	<b>R\$ 27.561.297,21</b>

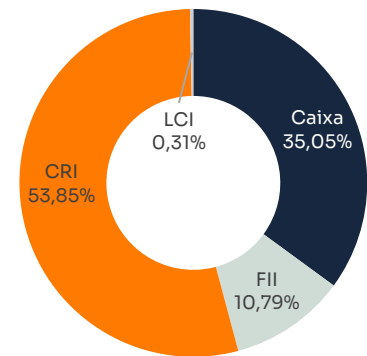
Concentração por Segmento  
(% da Carteira de CRI)



Indexadores  
(% da Carteira de CRI e LCI)



Alocação por Classe de Ativos  
(% da Carteira)



## Descrição da Carteira de CRI's

<b>CRI MRV Engenharia</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.
<b>CRI Cury</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	O ativo inclui o risco corporativo da Cury, mas conta também com a fiança de sua controladora, Cyrela, como garantia. A Cury é uma incorporadora focada no mercado residencial de baixa e média renda, e realizou o seu IPO em setembro de 2020.
<b>CRI HBR (Multi Ativos)</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	A operação possui risco pulverizado entre a HBR, três de suas empresas controladas, e diversos locatários de imóveis comerciais localizados no estado de São Paulo. Como garantia, o CRI ainda conta com alienação fiduciária de 3 imóveis localizados em Santo André e Barueri/SP, hoje locados para a Pirelli e para a Iguasport/Decathlon. Outras garantias da operação são também as fianças, tanto da HBR como das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23, a alienação fiduciária das ações destas três empresas controladas, a cessão fiduciária de direitos creditórios atuais e futuros, além do fundo de reservas e do fundo de despesas que foram criados para a operação.
<b>CRI GPA</b>	<b>Varejo</b>	CRI lastreado em 7 créditos imobiliários representativos de contratos atípicos de locação entre GPA e Assaí (divisão de varejo e atacado, respectivamente, do Grupo Pão de Açúcar) com o fundo imobiliário TRX, cujos imóveis são utilizados pela varejista e atacadista para suas operações. O vencimento do CRI está atrelado aos vencimentos dos contratos de locação. Risco de crédito corporativo, tendo a Companhia rating AA(bra) pela Fitch.
<b>CRI IGUATEMI</b>	<b>Shopping Centers</b>	CRI com risco de crédito Iguatemi. A operação foi fruto do contrato de compra e venda realizado entre a Galleria Empreendimentos e a Nova Galleria empreendimentos, visando a alienação do Shopping Galleria. Como garantia, a operação conta com a fiança prestada pelo Iguatemi e com a alienação fiduciária dos recebíveis de estacionamento e aluguel do Shopping Galleria.
<b>CRI LOG CP</b>	<b>Logístico</b>	CRI com risco de crédito Log. O ativo ainda conta com garantia de alienação fiduciária de ações da subsidiária Log BTS Extrema Empreendimentos Imobiliários, sendo que o montante de ações em garantia deve se manter a partir de 100% do valor nominal do CRI. A subsidiária detém um imóvel de modalidade galpão logístico, localizado na cidade de Extrema, MG.
<b>CRI BRF</b>	<b>Consumo não cíclico</b>	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, Qualy, 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.
<b>CRI TECNISA</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	Ativo conta com risco corporativo Tecnisa, além de uma garantia de 50% do saldo devedor do CRI. As garantias serão constituídas dentro de um prazo estabelecido pela operação, e serão compostas por terrenos no estado de SP e/ou cotas da SPE de Jardim das Perdizes, que possui empreendimentos localizados na capital paulista. A Tecnisa é uma das maiores construtoras do país, e passou por um processo de reorganização interna nos últimos anos, tendo realizado um follow-on de 440 milhões em jul/2019. A companhia encontra-se, ao final de 2020, em uma situação confortável de caixa e alavancagem, possibilitando a retomada de seu crescimento, que está previsto para o ano de 2021 em diante.
<b>CRI ARTERIS</b>	<b>Construção de Rodovias</b>	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.
<b>CRI CASH ME</b>	<b>Financeiro</b>	O CRI é baseado em uma carteira de crédito da CashMe, companhia controlada pela Cyrela. Os créditos que compõem a carteira contam com alienação fiduciária de imóveis como garantia, sendo que a avaliação inicial dos imóveis representa 329% do valor total dos CRIs seniores. O ativo conta com a possibilidade de amortização extraordinária ao longo do tempo, e o índice de senioridade mínimo é de 75%, sendo que a Cyrela é a detentora de 100% dos CRIs subordinados.



## Descrição da Carteira de CRI's

<b>CRI MRV Carteira Flex</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	<p>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.</p>
<b>CRI SmartFit</b>	<b>Varejo</b>	<p>CRI com risco corporativo da SmartFit. A SmartFit é uma operadora de academias líder no setor de fitness da América Latina, figurando como uma das maiores redes de academias do mundo e a maior da América Latina em número de clientes (IHRSA 2020). A companhia tem presença em 14 países da América Latina e detém a liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru.</p>
<b>CRI Urba</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	<p>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.</p>
<b>CRI Fibra Experts</b>	<b>Construção e Incorporação</b>	<p>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.</p>
<b>CRI Brookfield</b>	<b>Lajes Corporativas</b>	<p>A Brookfield possui mais de US\$ 825 bilhões em ativos sob gestão ao redor do mundo e mais de 100 anos de história como proprietária e operadora de diversos ativos. A companhia atua mundialmente nos setores imobiliário, infraestrutura, energia renovável, private equity e crédito. A Brookfield Properties no Brasil possui aproximadamente R\$ 12 bilhões em ativos sob gestão. O CRI em questão tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes do compromisso de compra e venda de determinadas lajes corporativas integrantes do Edifício JK 1455. Como garantias, o CRI possui: (i) alienação fiduciária das lajes corporativas; (ii) cessão fiduciária de 100% dos contratos de aluguel dos imóveis; (iii) alienação fiduciária das quotas do fundo adquirente e (iv) fundo de reserva.</p>

# 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)

Site: <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/bicr11>

Contato: [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

**inter**asset **inter**dtvm

