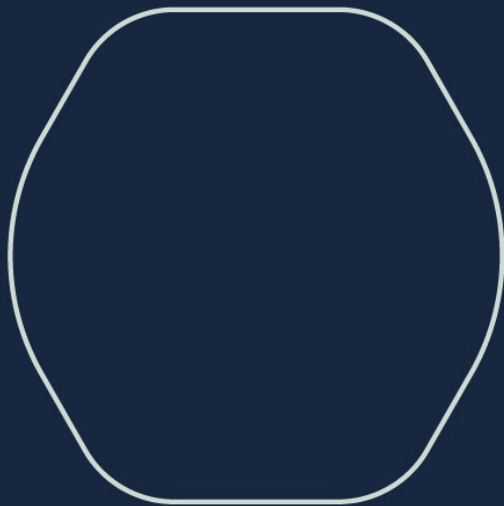


BICR11

Inter Títulos Imobiliários - FII
Relatório Gerencial



interdtvm **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

Nos Estados Unidos, a inflação de agosto veio acima do esperado, com alta de 0,6% no mês, que contou com a variação de 10,6% da gasolina, responsável por metade da inflação observada no mês. No entanto, o núcleo que exclui alimentos e combustíveis, avançou 0,3% e manteve tendência de queda nos últimos 12 meses. Ao mesmo tempo, a atividade americana continua surpreendendo positivamente. Tanto a produção industrial quanto as vendas no varejo vieram melhores que o esperado, e o número de novos pedidos por seguro-desemprego continua em patamar historicamente baixo. Levando em conta essa conjuntura, no mês de setembro, o Comitê de Política Monetária do Fed (FOMC), realizou sua reunião e optou por manter a taxa de juros no mesmo patamar de 5,25% a.a. a 5,5% a.a., mas deixou claro que não irá se furtar de aumentá-los novamente caso os dados indiquem essa necessidade.

Na Europa, o BCE surpreendeu os mercados ao anunciar nova alta na taxa de juros na zona do euro, para 4,50%. O índice de preços ao consumidor avançou 0,3% em setembro ante agosto (exp. 0,5%), com a medida de núcleo da inflação recuado de 5,3% para 4,5% em 12 meses (exp. 4,8%). Com os dados de inflação mais fracos do que o esperado combinados ao enfraquecimento da atividade econômica pode sinalizar de que o ciclo de aperto monetário pelo BCE está próximo ao fim.

Na China, pela primeira vez em 6 meses, um indicador oficial do governo chinês sobre a atividade industrial voltou a crescer no mês de setembro. No entanto, o indicador independente caiu em relação ao mês anterior, o que sugere que as bases do crescimento ainda não são sólidas.

No cenário doméstico, o Copom reduziu a taxa Selic em 50 bps na reunião de setembro, cortando os juros para 12,75% ao ano. De acordo com a ata, a tendência é que o ritmo de cortes seja mantido nas próximas reuniões. Por um lado, os resultados abaixo das expectativas para a inflação respaldam a tendência de corte da taxa de juros, já que tanto o IPCA de agosto de 0,23% m/m (vs. expectativa de 0,28% m/m), quanto o IPCA-15 de setembro de 0,35% m/m (vs. expectativa de 0,37% m/m) indicaram uma composição mais benigna. No entanto, a situação fiscal do Brasil segue exigindo cautela. Existem riscos significativos relacionados à efetividade e à aprovação de medidas para atingir resultados primários estabelecidos na lei de diretrizes orçamentárias. E mesmo com essas medidas, o governo ainda enfrenta um déficit em 2024. Por fim, em termos de atividade, o PIB do 2T23 foi divulgado no início de setembro, registrando alta de 0,9% t/t, acima da expectativa do mercado, que previa alta de 0,3% t/t, impulsionado principalmente pelo forte resultado do agronegócio e pelo consumo das famílias.



Comentários de Gestão

No mês, o Ibovespa teve uma leve recuperação de 0,71%, acumulando alta de 6,2% no ano e o dólar continuou a tendência de subida, com valorização de 1,74% frente ao real.

O IFIX valorizou 0,20% em setembro (+12,3% no ano), mantendo-se no cenário positivo, mas confirmando uma tendência de arrefecimento dos ânimos dos investidores com o mercado de fundos imobiliários. As maiores altas foram nos setores de logística com 0,86% e outros com 0,51%. Na parte negativa, novamente os fundos de recebíveis tiveram a pior performance com -1,22%, acompanhados de escritórios com -1,07%.

No mês de setembro o fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,73 por cota, representando um yield mensal de 0,76%, em relação a cota de fechamento do mês.

A receita do fundo aumentou no mês devido às compras feitas no mês de agosto (CRI RZK e MRV Prosoluto). Em setembro, o Fundo realizou a venda parcial de 2 ativos: CRI MRV e CRI Urba e amortizou R\$ 18 milhões ao todo aos cotistas.

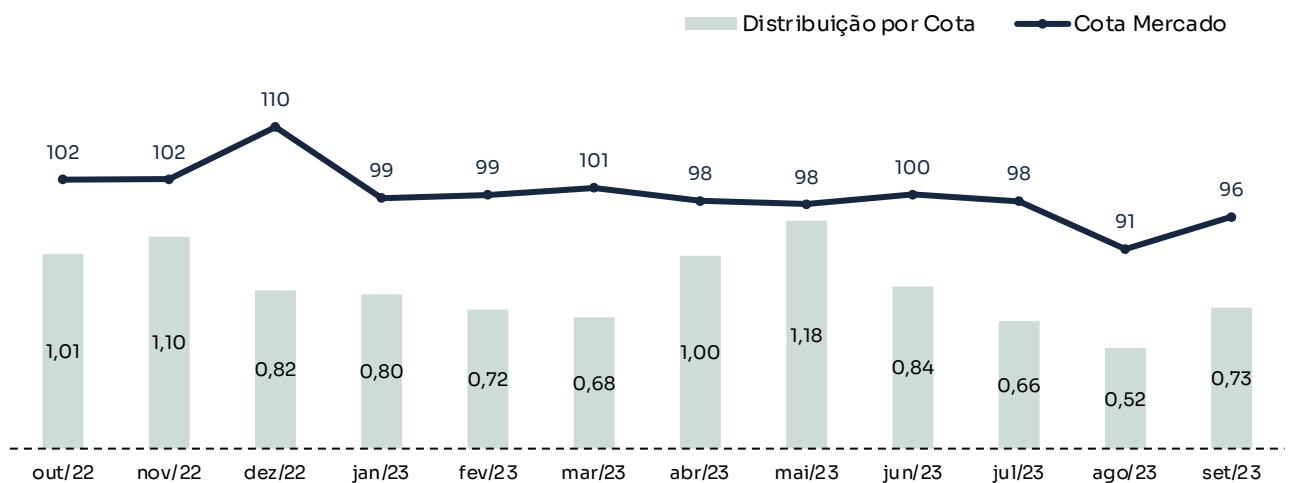
Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	1T23	abr/23	mai/23	jun/23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23
Receitas CRI	3.198.581	488.482	457.362	423.273	162.524	1.043.160	221.462	142.854	216.687	581.003
Receitas LCI e Ativos Líquidez	1.651.171	576.668	180.329	157.107	146.585	484.021	96.553	117.352	140.217	354.122
Rendimentos FII	431.631	108.044	36.723	36.367	38.950	112.040	39.218	38.508	38.508	116.233
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	0	0	0	0	-12.615	0	-12.615
Total de Receitas	5.278.397	1.173.194	674.414	616.748	348.058	1.639.220	357.234	286.099	395.412	1.038.744
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-34.198	-24.354	-25.259	-83.810	-24.344	-25.369	-27.427	-77.141
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas	-463.643	-98.367	-34.198	-24.354	-25.259	-83.810	-24.344	-25.369	-27.427	-77.141
Resultado	4.814.754	1.074.827	640.217	592.394	322.799	1.555.410	332.890	260.729	367.984	961.604
Reserva mensal	89.754	-25.173	140.217	2.394	-97.201	45.410	2.890	729	2.984	6.604
Rendimento Distribuído	4.725.000	1.100.000	500.000	590.000	420.000	1.510.000	330.000	260.000	365.000	955.000
Distribuição por Cota	9,45	2,20	1,00	1,18	0,84	3,02	0,66	0,52	0,73	1,91

O Fundo distribuiu R\$ 0,73 por cota, rendimento referente ao mês de setembro de 2023. O pagamento foi realizado em 16 de outubro de 2023 aos cotistas que possuíam posição em 29 de setembro 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

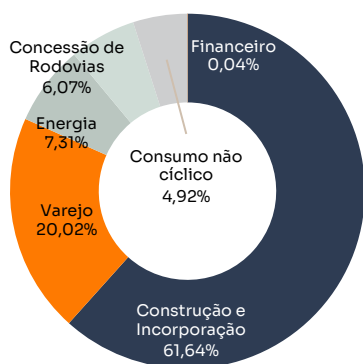
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 65,76	R\$ 0,73	R\$ 32,88 MM	526
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 96,00	0,76%	1,4599	R\$ 11,4 Mi

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.

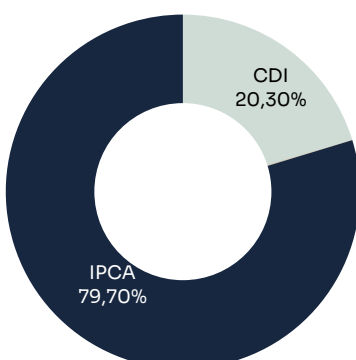
Carteira do fundo

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Incorporação	IPCA	26/07/2034	0,12	8,5%	2.786.318,56
CRI GPA	BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	Varejo	IPCA	10/06/2035	0,0575	8,9%	2.926.080,55
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	0,05	4,5%	1.491.925,68
CRI CASH ME	Gaia Securitizadora	20L0610016	Financeiro	IPCA	15/12/2027	0,05	0,0%	10.639,08
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	0,0596	3,5%	1.158.102,71
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	0,05453	3,7%	1.209.059,60
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA	15/02/2026	0,059426	5,3%	1.727.571,49
CRI CORP SMART FIT	ISEC	22J0344557	Varejo	CDI	15/10/2029	0,015	6,1%	1.998.050,98
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	0,124	10,4%	3.430.186,44
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	0,105	9,3%	3.063.529,33
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	0,077	5,5%	1.797.061,81
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	0,03	9,1%	2.994.722,42
TOTAL							74,8%	24.593.248,65

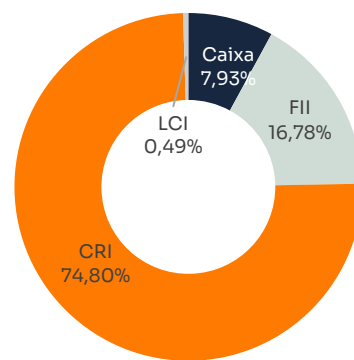
Concentração por Segmento
(% da Carteira de CRI)



Indexadores
(% da Carteira de CRI e LCI)



Alocação por Classe de Ativos
(% da Carteira)



Descrição da Carteira de CRI's

CRI MRV Engenharia	Construção e Incorporação	CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.
CRI HBR (Multi Ativos)	Construção e Incorporação	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.
CRI GPA	Varejo	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.
CRI BRF	Consumo não cíclico	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, Perdigão, 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.
CRI TECNISA	Construção e Incorporação	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.
CRI ARTERIS	Construção de Rodovias	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.
CRI CASH ME	Financeiro	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.
CRI MRV Carteira Flex	Construção e Incorporação	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.
CRI SmartFit	Varejo	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.
CRI Urba	Construção e Incorporação	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.

Descrição da Carteira de CRI's

CRI Fibra Experts	Construção e Incorporação	<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 com garantia a alienação fiduciária de uma série de imóveis.</p>
CRI RZK	Energia	<p>A RZK Solar SPE 01 detém as plantas solares Tanabi, Brodowski e Barretos, todas localizadas no estado de São Paulo. As usinas operam em regime de geração distribuída, ligadas diretamente a CPFL Paulista, responsável pela distribuição de energia elétrica na região. A planta Barretos está operacional desde setembro de 2021; a planta Brodowski está operacional desde maio de 2022; e a planta Tanabi está operacional desde novembro de 2022. O contrato de geração de energia âncora do ativo foi firmado por 15 anos junto à Claro. A companhia é integrante do Grupo RZK Energia, braço de investimento em energia do Grupo Rezek. Com mais de 30 anos no mercado, o grupo Rezek iniciou seus negócios no agronegócio, expandindo então para a construção civil e, posteriormente, para a área de tecnologia e inovação. O grupo possui mais de 1.000 colaboradores, distribuídos entre 40 cidades presentes em 8 estados brasileiros. A operação possui como garantias a fiança do Grupo Rezek até o completion financeiro, cessão fiduciária de recebíveis dos projetos e fundo de reserva de 3 PMTs de serviço da dívida.</p>
CRI MRV Engenharia	Construção e Incorporação	<p>O CRI MRV Pro-Soluto VI é uma operação de cessão de carteira de financiamento imobiliário pela MRV que contempla os financiamentos 'Pro-Soluto', operações de crédito realizadas pela MRV (15% do valor do imóvel em média) em conjunto com a Caixa Econômica Federal (85% do valor do imóvel em média). Os créditos que constituem o CRI são referentes apenas à parcela dos imóveis financiada diretamente com a MRV. A operação conta com fundo de reserva para garantir o pagamento das PMT'S vincendas, fundo este, que conta com a obrigação de recomposição durante toda a operação por parte da construtora, além de um seguro para a operação. Além disso, a MRV também garante a recompra e substituição do financiamento em caso de distrato do contrato por parte do cliente. A MRV é a maior incorporadora brasileira em termos de VGV lançado e tem presença em mais de 160 cidades das cinco regiões do Brasil. A companhia possui longo histórico de especialização em projetos residenciais populares e tem participação significativa no programa 'Minha Casa, Minha Vida'.</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 e ri@interasset.com.br

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

Contato: ri@interasset.com.br

interasset **inter**dtvm

