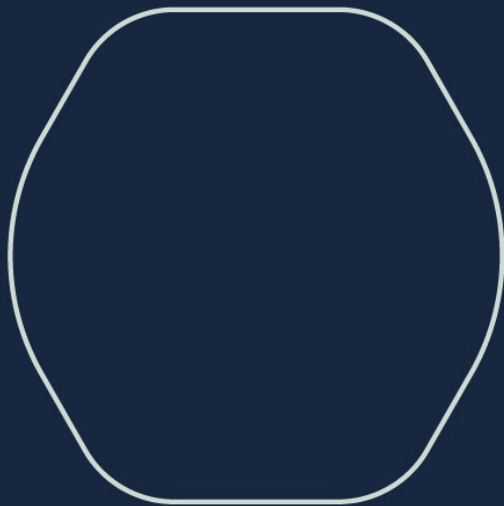


BICR11

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 EUA, após período de turbulência nos juros longos da economia americana, o mercado parece precificar um cenário de pouso suave, com inflação na meta ao fim de 2024 e crescimento robusto. O núcleo do deflator dos gastos com consumo nos EUA – medida de inflação importante para o Fed – avançou 0,16% em outubro, mas abaixo das expectativas de 0,20%. A variação anual desacelerou para 3,46% em outubro, ante 3,65% em setembro. Com a inflação mais controlada, a expectativa é de encerramento da subida de juros, o que tem implicações positivas para ativos de risco como renda variável, juros e moeda.

Na China, temos um cenário incerto de retomada. O PMI industrial de novembro veio abaixo da expectativa, em 49,4, ante 49,5 em outubro (resultados abaixo de 50 indicam retração). No entanto, o PMI Industrial Caixin subiu para 50,7 em novembro, ante 49,5 no mês anterior. As pesquisas oficial e da Caixin têm amostras diferentes, com o PMI da Caixin concentrando-se nas empresas voltadas para a exportação e nas pequenas e médias empresas da região costeira do país.

Na Europa, o índice de preços ao consumidor da zona do Euro registrou deflação de 0,5% em outubro ante setembro e em 12 meses, o indicador recuou de 2,9% para 2,4%. Apesar da inflação mais benigna, Christine Lagarde, presidente do BCE, não sinalizou novas altas de juros, mas alertou que as taxas podem ainda permanecer elevadas por algum tempo. O cenário é diferente dos EUA, pois a Europa se encontra mais próxima de uma recessão.

No cenário doméstico, a inflação medida pelo IPCA-15 de novembro avançou 0,33% no mês, indicando um acumulado de 4,84% em 12 meses. Já a média dos núcleos de inflação, avançou 0,26% em novembro, com o acumulado em 12 meses de 4,60%, ante 4,87% em outubro. Em relação ao emprego, o PNAD indicou taxa de 7,6% em outubro, mantendo a queda observada nos últimos meses e uma leve recuperação na taxa de participação da população. Em relação à atividade econômica, o PIB do 3º trimestre desacelerou, mas não tanto quanto a expectativa. A variação de +0,1% no trimestre ficou acima do esperado de -0,3% e ainda houve revisões positivas do ano de 2022, de 2,9% para 3%, e do primeiro semestre de 2023, de 3,7% para 3,8%. Com isso, o PIB acumulado até setembro cresceu 3,1% (em 12 meses), o que ainda é considerado acima da taxa potencial da nossa economia.

No mês, o Ibovespa teve uma queda de 12,5%, acumulando alta de 16,0% no ano e o dólar desvalorizou 2,4% frente ao real.

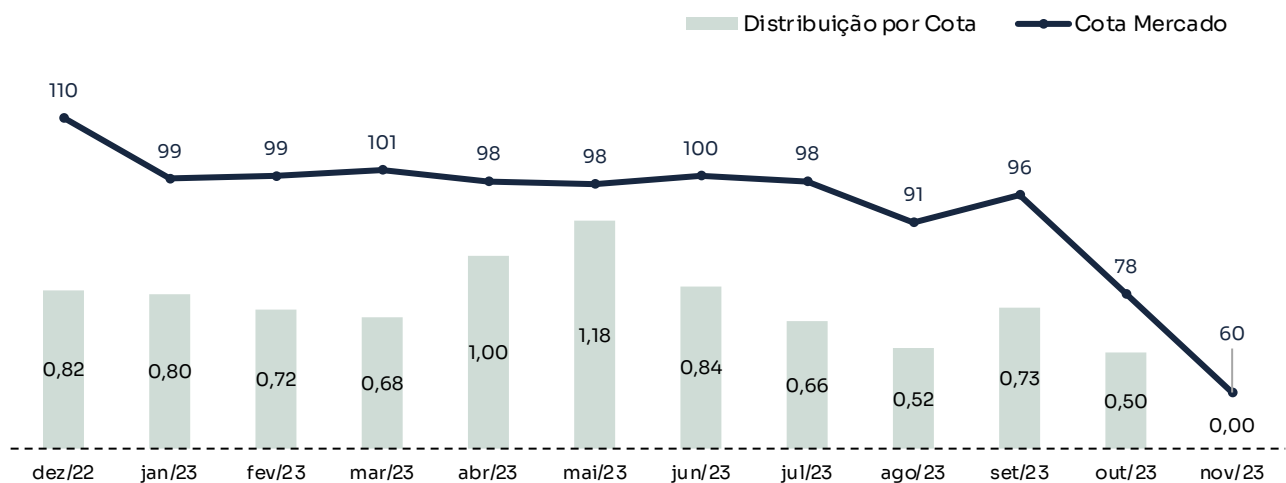
O IFIX valorizou 0,66% em novembro (+10,8% no ano), recuperando uma parte da queda registrada no mês anterior. Os setores com melhor performance foi de shopping/varejo com alta de 1,67% e o único setor com rentabilidade negativa foi o de papel (CRIs) com rentabilidade negativa de 0,44%.

No mês de novembro o fundo não teve distribuição, devido a venda de alguns CRIs que resultaram em prejuízo contábil, mas que por outro lado ajudaram a realizar mais uma amortização parcial.

Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	1T23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23	out/23	nov/23
Receitas CRI	3.198.581	488.482	1.043.160	221.462	142.854	216.687	581.003	336.359	123.235
Receitas LCI e Ativos Liquidez	1.651.171	576.668	484.021	96.553	117.352	140.217	354.122	114.354	66.903
Rendimentos FII	431.631	108.044	112.040	39.218	38.508	38.508	116.233	38.508	33.525
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	0	-12.615	0	-12.615	0	-269.557
Total de Receitas	5.278.397	1.173.194	1.639.220	357.234	286.099	395.412	1.038.744	489.221	-45.944
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-83.810	-24.344	-25.369	-27.427	-77.141	-24.299	-16.948
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas	-463.643	-98.367	-83.810	-24.344	-25.369	-27.427	-77.141	-24.299	-16.948
Resultado	4.814.754	1.074.827	1.555.410	332.890	260.729	367.984	961.604	464.922	-62.892
Reserva mensal	89.754	-25.173	45.410	2.890	729	2.984	6.604	214.922	-62.892
Rendimento Distribuído	4.725.000	1.100.000	1.510.000	330.000	260.000	365.000	955.000	250.000	0
Distribuição por Cota	9,45	2,20	3,02	0,66	0,52	0,73	1,91	0,50	0,00

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

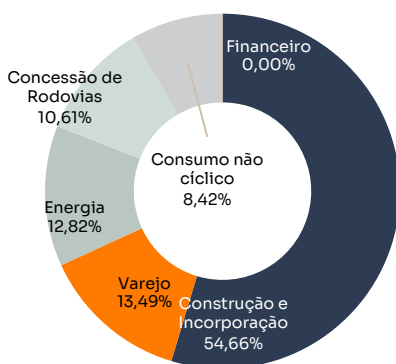
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 43,81	R\$ 0,00	R\$ 21,90 MM	570
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 60,18	0,00%	1,3738	R\$ 17,4 Mil

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.

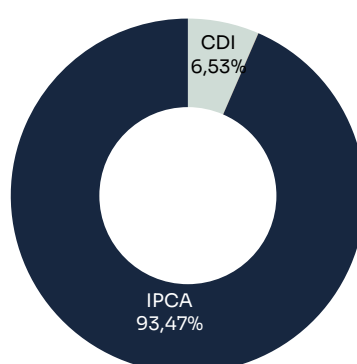
Carteira do fundo

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
CRI GPA	BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	Varejo	IPCA	10/06/2035	IPCA + 5,09%	8,45%	R\$ 1.850.008,06
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	IPCA + 7,70%	8,03%	R\$ 1.758.513,03
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA	15/02/2026	IPCA + 5,94%	7,99%	R\$ 1.749.237,32
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Incorporação	IPCA	26/07/2034	IPCA + 5,19%	7,58%	R\$ 1.659.701,53
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	IPCA + 5,00%	6,65%	R\$ 1.455.566,75
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	IPCA + 12,40%	5,41%	R\$ 1.186.021,88
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	IPCA + 4,40%	5,27%	R\$ 1.154.552,77
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	IPCA + 5,96%	4,63%	R\$ 1.013.182,87
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	IPCA + 10,50%	4,53%	R\$ 992.284,18
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	CDI + 3,00%	4,09%	R\$ 895.015,34
CRI CASH ME	Gaia Securitizadora	20L0610016	Financeiro	IPCA	15/12/2027	IPCA + 5,00%	0,00%	R\$ 0,00
TOTAL							62,61%	R\$ 13.714.083,73

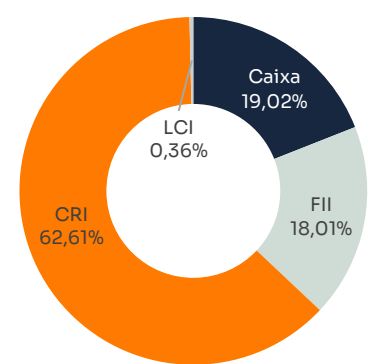
Concentração por Segmento
(% da Carteira de CRI)



Indexadores
(% da Carteira de CRI e LCI)



Alocação por Classe de Ativos
(% da Carteira)



Descrição da Carteira de CRI's

CRI 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 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

