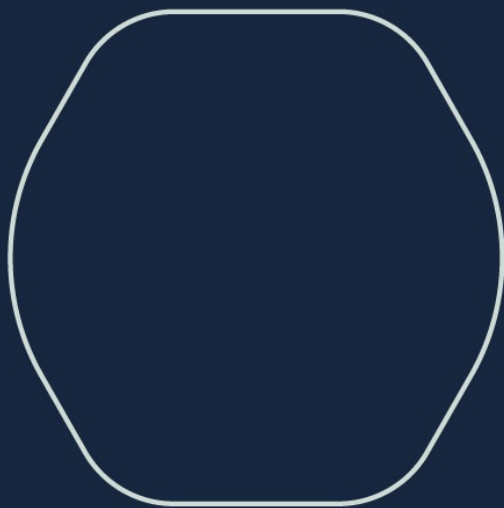


BICR11

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

2023 foi um ano marcado pela alta volatilidade e incertezas em relação a taxas de juros e inflação. No entanto, a economia mundial caminha para fechar o ano com crescimento real do PIB, influenciadas, principalmente, pela resiliência da economia americana.

No ano, o S&P 500 teve alta de 26,3%, enquanto o Ibovespa fechou em 22,3%. As taxas de juros de 10 anos dos títulos do Tesouro Americano, que chegaram a 5,0% em outubro, fecharam o ano próximo a 3,8%, melhorando as perspectivas de liquidez para mercados de risco.

No mercado doméstico, vivemos um cenário desafiador no macro com a dúvidas sobre metas de inflação, novo arcabouço fiscal e independência do Banco Central, enquanto no micro convivemos ao longo do ano com os eventos Americanas e Light no mercado de crédito. Do lado das surpresas positivas tivemos o desempenho do PIB com projeção de encerrar o ano com crescimento de 2,9%, acima das expectativas. Do lado fiscal tivemos a aprovação da Reforma tributária, algo que era aguardado há mais de 40 anos. Entramos em 2024 no Brasil com uma desinflação solida e perspectivas bastante favoráveis para as contas externas o que projeta um cenário mais positivo para o real e consequentemente para o risco inflacionário desse componente. O Banco Central reduziu a taxa de juros pela quarta vez consecutiva em 0,5 p.p. em dezembro, atingindo o patamar de 11,75% ao ano.

O IFIX valorizou 4,25% em dezembro (+15,5% no ano e terceiro melhor mês do ano), tendo como o setor com melhor performance o de agências, seguida por shopping/varejo com altas de 28,5% e 26,2% respectivamente. Não houve nenhum setor com rentabilidade negativa durante o ano.

Os índices de renda variável local tiveram um retorno elevado em 2023. O Ibovespa, o Índice de Small Caps e o IFIX tiveram altas respectivas de 22,3%, 17,1% e 15,5% no ano. O dólar desvalorizou 7,2% em relação ao real.

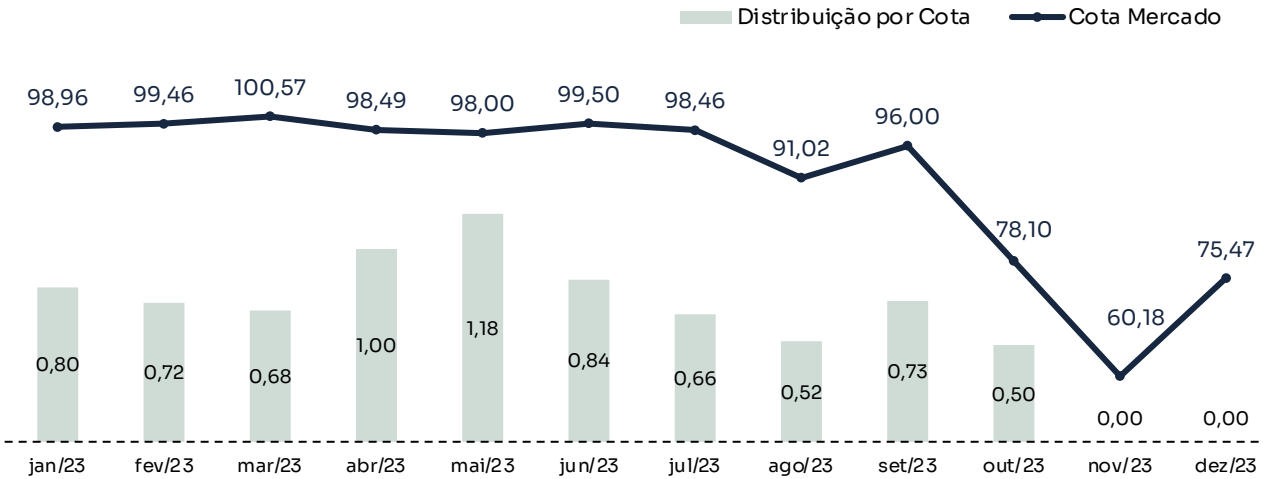
No mês de novembro o fundo não teve distribuição, devido a venda de alguns CRIs que resultaram em prejuízo contábil, mas que por outro lado ajudaram a realizar mais uma amortização parcial.



Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	1T23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23	out/23	nov/23	dez/23	4T23	2023
Receitas CRI	3.198.581	488.482	1.043.160	221.462	142.854	216.687	581.003	336.359	123.235	77.370	536.964	2.649.609
Receitas LCI e Ativos Liquidez	1.651.171	576.668	484.021	96.553	117.352	140.217	354.122	114.354	66.903	70.163	251.421	1.666.232
Rendimentos FII	431.631	108.044	112.040	39.218	38.508	38.508	116.233	38.508	33.525	28.034	100.067	436.384
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	0	-12.615	0	-12.615	0	-269.557	-233.502	-503.059	-515.673
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	-57.934	385.343	4.236.501
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-83.810	-24.344	-25.369	-27.427	-77.141	-24.299	-16.948	-32.319	-73.566	-332.884
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	0	0	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	-32.319	-73.566	-332.884
Resultado	4.814.754	1.074.827	1.555.410	332.890	260.729	367.984	961.604	464.922	-62.892	-90.253	311.777	3.903.617
Reserva mensal	89.754	-25.173	45.410	2.890	729	2.984	6.604	214.922	-62.892	-90.253	61.777	88.617
Rendimento Distribuído	4.725.000	1.100.000	1.510.000	330.000	260.000	365.000	955.000	250.000	0	0	250.000	3.815.000
Distribuição por Cota	9,45	2,20	3,02	0,66	0,52	0,73	1,91	0,50	0,00	0,00	0,50	7,63

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

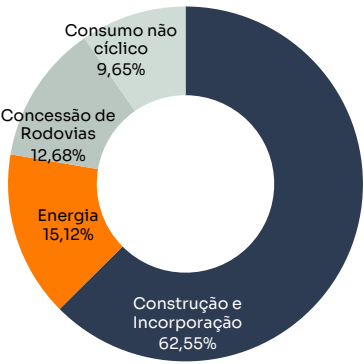
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 44,43	R\$ 0,00	R\$ 22,22 MM	613
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 75,47	0,00%	1,6986	R\$ 74,8 Mil

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.

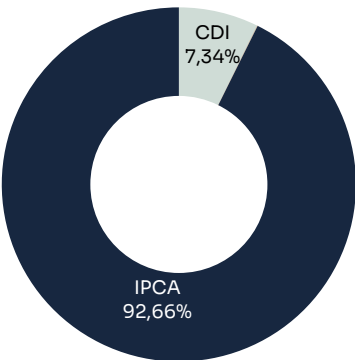
Carteira do Fundo

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	IPCA + 7,70%	8,01%	R\$ 1.780.265,94
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA	15/02/2026	IPCA + 5,94%	7,94%	R\$ 1.764.225,19
CRI HBR (Multi Ativos) Habitasec		19G0228153	Construção e Incorporação	IPCA	26/07/2034	IPCA + 5,19%	7,38%	R\$ 1.640.511,98
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	IPCA + 5,00%	6,72%	R\$ 1.493.192,81
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	IPCA + 12,40%	5,35%	R\$ 1.189.555,42
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	IPCA + 4,40%	5,11%	R\$ 1.136.042,97
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	IPCA + 10,50%	4,34%	R\$ 965.048,74
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	IPCA + 5,96%	4,24%	R\$ 941.151,44
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	CDI + 3,00%	3,89%	R\$ 863.956,84
TOTAL							53,00%	R\$ 11.773.951,33

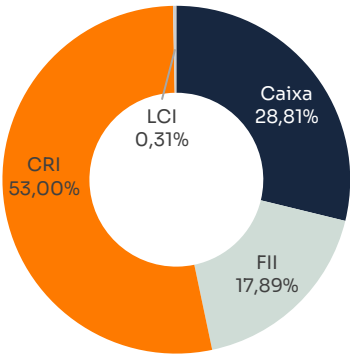
Concentração por Segmento
(% da Carteira de CRI)



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 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, Qqualy, Perdix, Confidenc 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 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 a 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.
CRI Fibra Experts	Construção e Incorporação	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.
CRI RZK	Energia	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.
CRI MRV Engenharia	Construção e Incorporação	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'.

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

