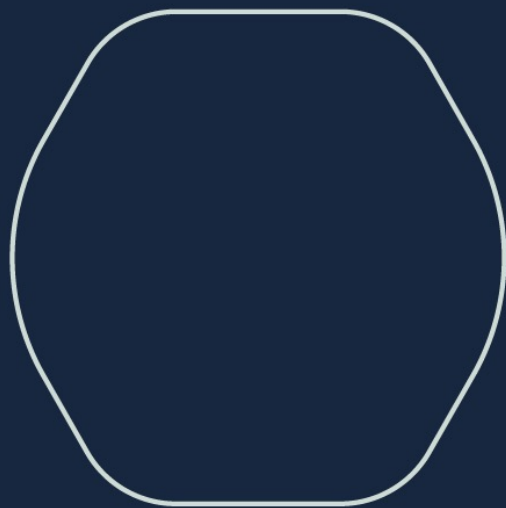


BICR11

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

Em janeiro, o tema da Medida Provisória sobre a reoneração da folha de pagamentos e vetos do governo à parte das emendas parlamentares predominaram nos noticiários, mas sem conclusão definitiva, e o vácuo gerado pelo recesso parlamentar abriu espaço para ecoar os ruídos políticos. Perto do final do mês, o governo anunciou R\$ 250 Bi de estímulos a indústria usando o BNDES. Já o contexto inflacionário segue benigno, ainda que os serviços sigam desacelerando mais lentamente. Tivemos na segunda semana do ano a divulgação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) de dezembro levemente acima das expectativas, puxado por alimentos que são itens mais voláteis, e aceleração da média dos núcleos, parte atribuída a fatores sazonais. O IPCA no ano fechado de 2023 ficou em 4,62%, dentro dos limites estipulados pelo Conselho Monetário Nacional. No final de janeiro, o Banco Central seguiu cortando mais 50 bps da taxa Selic, chegando a 11,25% a.a. e sinalizou seguir com seu ritmo de corte 50 bps para as próximas 2 reuniões.

Nos EUA, a primeira semana do mês começou com o *payroll* relativo a dezembro que novamente seguiu mostrando alta dos salários e surpresa altista no número de vagas criadas, o que impõe desafios ao caminho de política monetária prospectiva no cenário de um consumo mais resiliente. O CPI (Índice de Preços ao Consumidor) relativo a dezembro divulgado na segunda semana trouxe mensagem coerente com o mercado de trabalho com núcleos de inflação rodando em 3,9% anualizados. Os dados de confiança de Michigan mostraram maior leitura desde 2021, e a abertura do PIB (Produto Interno Bruto) do 4º tri mais forte que o esperado, reforçam a resiliência do consumo. Essa sequência de dados confrontou uma precificação muito agressiva de corte de juros nos EUA que só faria sentido com uma clara recessão a frente. O Federal Reserve (FED) na reunião no final do mês manteve sua política de juros inalterada e seguiu seu discurso conservador para os próximos passos. Nessa reunião não tivemos as projeções dos membros do FED.

Na zona do Euro, temos uma história de desinflação semelhante aos EUA, mas o nível dos núcleos em patamares mais elevados. Ao contrário dos EUA que vem surpreendendo positivamente nos dados de atividade, o PIB do 4º tri divulgado da zona do Euro teve um resultado perto zero escapando por um triz da recessão técnica. O discurso do Banco Central Europeu, sinalizou prováveis cortes ao longo do verão europeu.

Já na China, seguimos na mesma dinâmica dos últimos meses, com atividade mais fraca e notícias negativas vindo do mercado imobiliário chinês, em especial da incorporadora Evergrande, com liquidação decretada pela justiça de Hong Kong. O PIB do 4º tri divulgado esse mês veio em 5,2%, pouco abaixo do consenso e com abertura dos investimentos em propriedades muito baixos. O CPI divulgado na China mostrou a 3ª deflação consecutiva com uma leitura de - 0,3% e o PPI que mede a inflação ao produtor mostrou uma deflação de - 2,7%, confirmando 15 meses consecutivos no terreno negativo, evidenciando a clara perda de dinamismo na economia chinesa. Por outro lado, os dados da balança comercial foram muito fortes. Já perto da última semana de janeiro, o governo chinês anunciou corte de compulsórios válidos a partir de 5 de fevereiro de 50 bps com impacto estimado de USD 140 Bi de liquidez e um pacote de USD 278 Bi para o mercado acionário usando recursos “offshore” o que se junta aos outras esforços do governo dos últimos meses na sustentação da economia.

O IFIX valorizou 0,67% em janeiro, tendo como os dois setores que melhor performaram agências, seguido por residencial com altas de 3,6% e 3,0% respectivamente. O único setor com variação negativa no mês foi o de Shoppings, com queda de 0,1%.

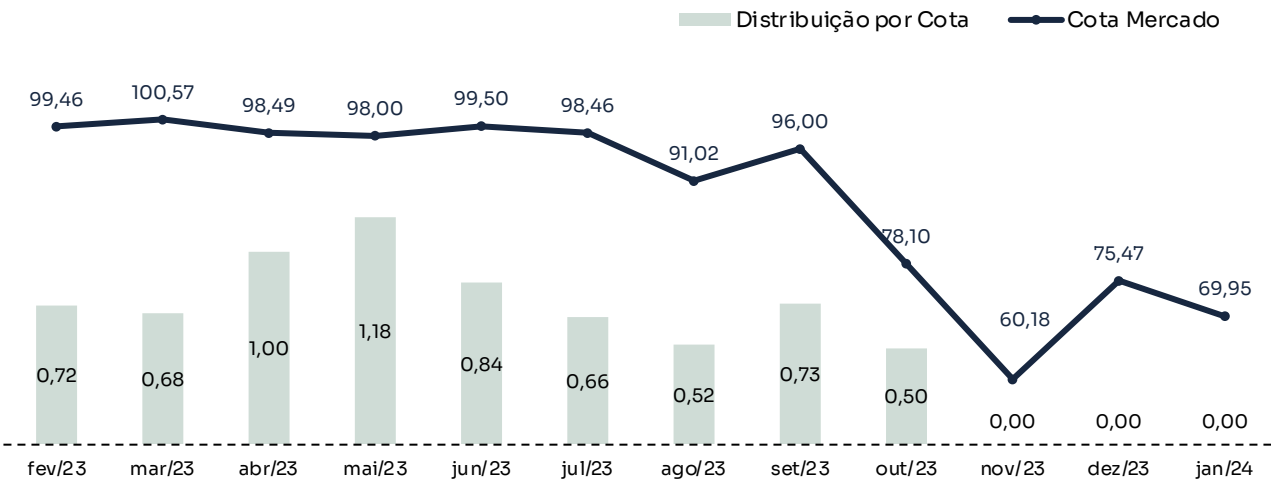
No mês de janeiro o fundo não teve distribuição, devido a venda de alguns CRIs que resultaram em prejuízo contábil.



Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan/24
Receitas CRI	3.198.581	488.482	1.043.160	581.003	536.964	2.649.609	80.840
Receitas LCI e Ativos Liquidez	1.651.171	576.668	484.021	354.122	251.421	1.666.232	52.157
Rendimentos FII	431.631	108.044	112.040	116.233	100.067	436.384	28.034
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	-12.615	-503.059	-515.673	-182.767
Total de Receitas	5.278.397	1.173.194	1.639.220	1.038.744	385.343	4.236.501	-21.737
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-83.810	-77.141	-73.566	-332.884	-23.858
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas	-463.643	-98.367	-83.810	-77.141	-73.566	-332.884	-23.858
Resultado	4.814.754	1.074.827	1.555.410	961.604	311.777	3.903.617	-45.595
Reserva mensal	89.754	-25.173	45.410	6.604	61.777	88.617	-45.595
Rendimento Distribuído	4.725.000	1.100.000	1.510.000	955.000	250.000	3.815.000	0
Distribuição por Cota	9,45	2,20	3,02	1,91	0,50	7,63	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

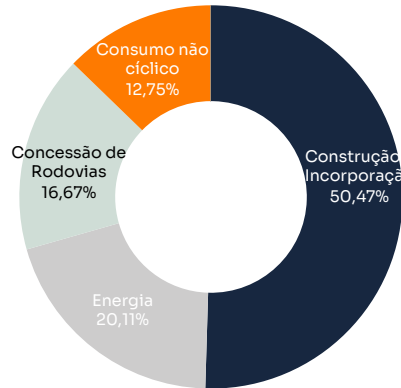
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 44,56	R\$ 0,00	22,28 MM	619
Cota Mercado	Dividend Yield Mês	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 69,95	0,00%	1,5697	R\$ 32,54 mil

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.

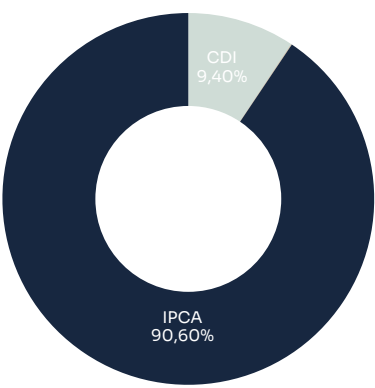
Carteira do Fundo

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%	7,89%	R\$ 1.758.781,05
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	IPCA + 5,00%	6,54%	R\$ 1.457.761,11
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	IPCA + 12,40%	5,29%	R\$ 1.177.844,40
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	IPCA + 4,40%	5,00%	R\$ 1.114.945,98
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	IPCA + 10,50%	4,25%	R\$ 946.806,90
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,92%	R\$ 872.474,09
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	CDI + 3,00%	3,69%	R\$ 822.466,34
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA	15/02/2026	IPCA + 5,94%	2,67%	R\$ 594.534,51
TOTAL							39,25%	R\$ 8.745.614,38

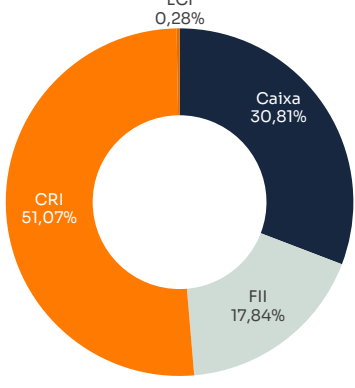
Concentração por Segmento
(% da Carteira de CRI)



Indexadores
(% da Carteira de CRI e LCI)



Alocação por Classe de Ativos
(% da Carteira)



Descrição da Carteira de CRI's

CRI 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, 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 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.
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-Solutio VI é uma operação de cessão de carteira de financiamento imobiliário pela MRV que contempla os financiamentos 'Pro-Solutio', 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

