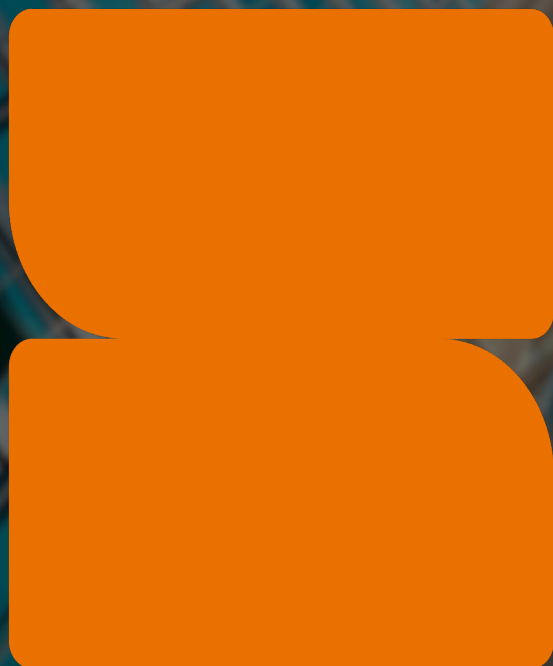




**BICR11**

# Relatório Gerencial

Inter Títulos  
Imobiliários -  
FII

FEV  
2024

## 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 fevereiro, o tema da Medida Provisória sobre a reoneração da folha de pagamentos e vetos do governo à parte das emendas parlamentares avançou parcialmente, convertendo o tema da reoneração para um Projeto de Lei a ser discutida no Congresso. Ainda em relação a situação fiscal, a forte arrecadação divulgada em janeiro e sinalizações pelo governo de uma repetição do desempenho fiscal também em fevereiro diminuem o risco de mudança da meta de superávit primário para 2024. A discussão poderia ser antecipada pelo relatório de receitas e despesas relativos a março divulgados pelo Tesouro Nacional mostrando um perfil de despesas incompatível com as receitas. Já o contexto inflacionário segue benigno, ainda que os serviços subjacentes tenham mostrado um número mais elevado, mas que podem ser explicados por fatores não recorrentes como seguros de veículos e serviços bancários. No mês não houve reunião do Copom, com isso a taxa de juros se manteve em 11,25% a.a., e a expectativa do mercado é de uma continuação nos cortes já observados nas últimas 5 reuniões.

Nos EUA, a primeira semana do mês começou com o *payroll* relativo a janeiro que novamente seguiu mostrando alta dos salários (maior leitura desde março de 2022) além de surpresa altista no número de vagas criadas. Mais importante que o número do mês foi a revisão para cima dos dados de mercado de trabalho relativos a dezembro e novembro, o que trouxe o foco do mercado para as falas dos membros do FED que trabalharam no último bimestre de 2023 com dados mais fortes que o esperado em suas análises. Nesse ponto especificamente, não observamos uma alteração da retórica do FED que segue cauteloso, querendo ter mais evidências da desaceleração da inflação em curso. A taxa de juros dos EUA segue no intervalo de 5,25% a 5,50% a.a., dado que não houve reunião do FOMC em fevereiro.

Na zona do Euro, as condições para um corte de juros mais cedo estão entrando em evidência, com dados de inflação benignos e atividade contraindo no mês tanto no setor industrial como no de serviços. O BCE também não se reuniu em fevereiro, com isso a taxa de juros permaneceu em 4,50% a.a.

Já na China, nada mudou em relação ao passado recente: o CPI divulgado na China mostrou a 4ª deflação consecutiva com uma leitura de - 0,80% e o PPI, que mede a inflação ao produtor, mostrou uma deflação de - 2,50%, confirmando 16 meses consecutivos no terreno negativo, evidenciando a clara perda de dinamismo na economia chinesa. Ao longo do mês a China promoveu um corte de juros de 5 anos de 25bps para 3,95%, claramente direcionado para ao mercado mais relacionado a esse prazo que é o financiamento imobiliário.

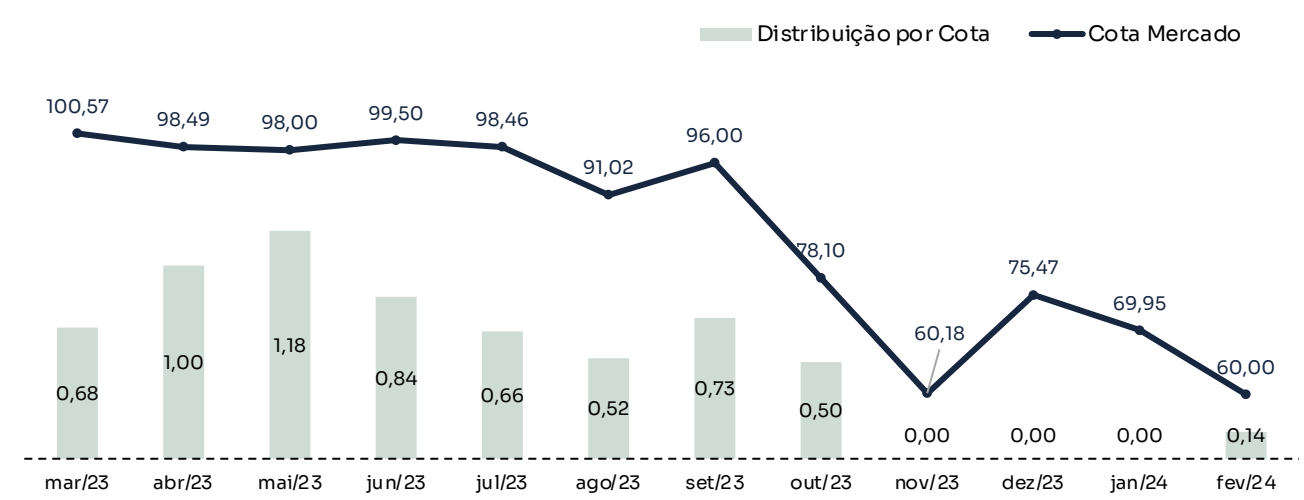
O IFIX valorizou 0,79% em fevereiro, com destaque positivo para Renda Urbana, com valorização de 1,68%, Híbrido, com 1,62% e Logística, com 1,60%. A performance do mercado foi prejudicada, porém, principalmente pelo setor Agro, que teve variação de - 1,62% no período.

No mês de fevereiro o fundo distribuiu R\$ 0,14 por cota, representando um yield mensal de 0,23%, em relação a cota de fechamento do mês.

Demonstração de Resultados

| Fluxo Financeiro                | 2022      | 1T23      | 2T23      | 3T23      | 4T23     | 2023      | jan/24   | fev/24  |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|---------|
| Receitas CRI                    | 3.198.581 | 488.482   | 1.043.160 | 581.003   | 536.964  | 2.649.609 | 80.840   | 54.984  |
| Receitas LCI e Ativos Liquidez  | 1.651.171 | 576.668   | 484.021   | 354.122   | 251.421  | 1.666.232 | 52.157   | 43.731  |
| Rendimentos FII                 | 431.631   | 108.044   | 112.040   | 116.233   | 100.067  | 436.384   | 28.034   | 28.495  |
| Ganhos de Capital Bruto         | -2.987    | 0         | 0         | -12.615   | -503.059 | -515.673  | -182.767 | -19.869 |
| Total de Receitas               | 5.278.397 | 1.173.194 | 1.639.220 | 1.038.744 | 385.343  | 4.236.501 | -21.737  | 107.340 |
| Despesas Operacionais           | -463.643  | -98.367   | -83.810   | -77.141   | -73.566  | -332.884  | -23.858  | -25.019 |
| IR Sobre Ganho de Capital Bruto | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0         | 0        | 0       |
| Total de Despesas               | -463.643  | -98.367   | -83.810   | -77.141   | -73.566  | -332.884  | -23.858  | -25.019 |
| Resultado                       | 4.814.754 | 1.074.827 | 1.555.410 | 961.604   | 311.777  | 3.903.617 | -45.595  | 82.321  |
| Reserva mensal                  | 89.754    | -25.173   | 45.410    | 6.604     | 61.777   | 88.617    | -45.595  | 12.321  |
| Rendimento Distribuído          | 4.725.000 | 1.100.000 | 1.510.000 | 955.000   | 250.000  | 3.815.000 | 0        | 70.000  |
| Distribuição por Cota           | 9,45      | 2,20      | 3,02      | 1,91      | 0,50     | 7,63      | 0,00     | 0,14    |

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

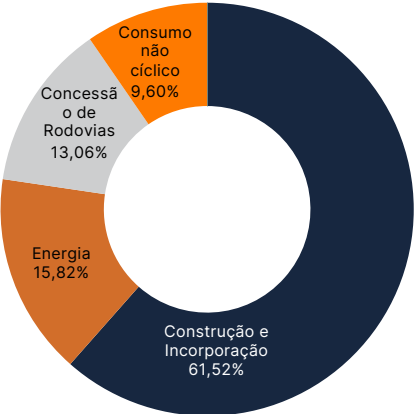
|                  |                    |                    |                         |
|------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| Cota Patrimonial | Dividendo por Cota | Patrimônio Líquido | Cotistas                |
| R\$ 44,68        | R\$ 0,14           | 22,34 MM           | 628                     |
| Cota Mercado     | Dividend Yield Mês | P/VPA              | Volume Negociado no Mês |
| R\$ 60,00        | 0,23%              | 1,3428             | R\$ 49,57 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.

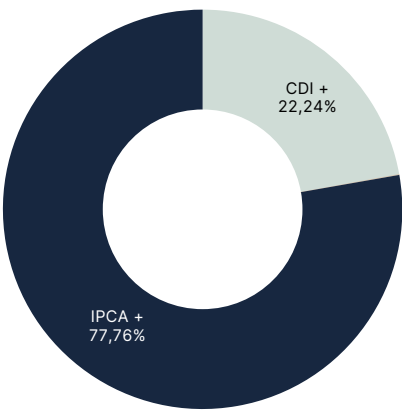
Carteira do Fundo

| Ativo                 | Emissor                  | Cód. CETIP | Setor                     | Indexador | Vencimento | Tx. De Compra | %PL   | Valor (R\$)   |
|-----------------------|--------------------------|------------|---------------------------|-----------|------------|---------------|-------|---------------|
| ARTERIS               | ISEC                     | 20F0719220 | Concessão de Rodovias     | IPCA      | 05/07/2045 | IPCA + 5,0%   | 6,6%  | 1.468.204,11  |
| CRI FIBRA             | RB Capital Sec.          | 20L0653261 | Construção e Incorporação | IPCA      | 12/12/2024 | IPCA + 6,0%   | 3,6%  | 794.543,01    |
| CRI BRF               | BARI SECURITIZADORA S.A. | 17K0150400 | Consumo não cíclico       | IPCA      | 20/01/2027 | IPCA + 5,5%   | 4,8%  | 1.079.708,36  |
| CRI MRV               | TRUE SECURITIZAD         | 23F1508169 | Construção e Incorporação | IPCA      | 15/08/2035 | IPCA + 12,4%  | 5,2%  | 1.170.838,45  |
| CRI Urba              | OPEA SECURITIZADORA      | 23F2367721 | Construção e Incorporação | IPCA      | 30/09/2031 | IPCA + 10,5%  | 4,2%  | 929.928,10    |
| CRI RZK               | VIRGO                    | 21K0637078 | Energia                   | IPCA      | 18/11/2031 | IPCA + 7,7%   | 8,0%  | 1.778.565,81  |
| MRV (Prosoluto)       | TRUE SECURITIZAD         | 22L1198360 | Construção e Incorporação | CDI       | 20/12/2027 | CDI + 3,0%    | 5,4%  | 1.196.752,26  |
| CRI CORP PATRIMAR III | ISEC                     | 23J1333602 | Construção e Incorporação | CDI       | 20/10/2028 | CDI + 2,0%    | 5,8%  | 1.304.243,72  |
| CRI MRV FLEX          | APICE                    | 23L1605236 | Construção e Incorporação | IPCA      | 15/09/2034 | IPCA+ 10,1%   | 6,8%  | 1.521.228,36  |
| TOTAL                 |                          |            |                           |           |            |               | 50,3% | 11.244.012,18 |

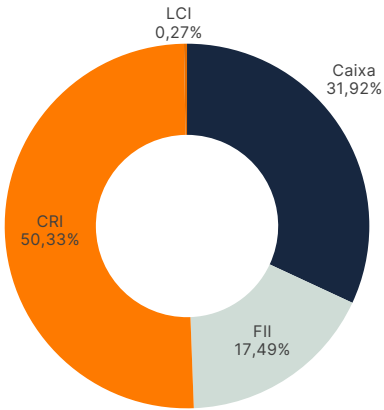
Concentração por Segmento  
(% da Carteira de CRI)



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, 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 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-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'.                                            |



## **Contato**

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

## **Site**

[Clique aqui!](#)

## **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)