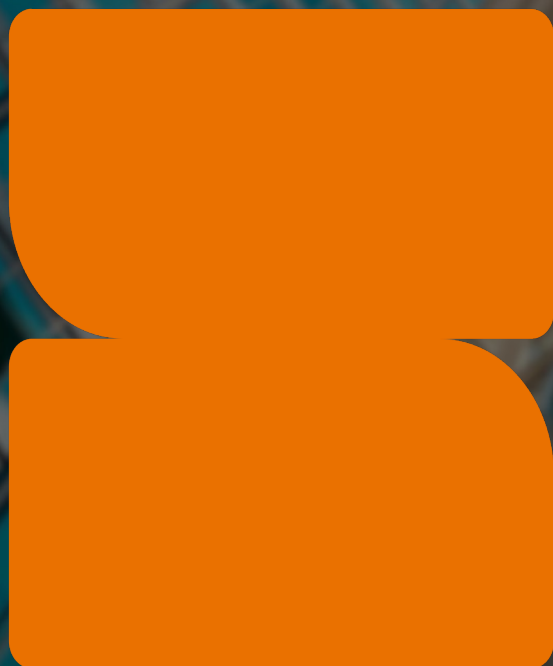




BICR11

Relatório Gerencial

Inter Títulos
Imobiliários -
FII

MAR
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

Entramos em março com atenção voltada para os dados econômicos divulgados nas economias desenvolvidas, especialmente nos Estados Unidos. Continuamos observando uma inflação robusta, embora tenhamos notado algum arrefecimento no mercado de trabalho, principalmente nos salários, nos pedidos de bens duráveis e nas vendas no varejo. O atual contexto ainda requer uma abordagem restritiva da política de juros nos Estados Unidos.

Entendemos que o Fed (Banco Central Americano) adota uma preferência por um ciclo de cortes preventivos e espaçados, não esperando que a inflação atinja a marca de 2% antes de iniciar os cortes de juros. Ao contrário do Fed, outros bancos centrais de países desenvolvidos já começaram a relaxar suas políticas monetárias, como é o caso da Zona do Euro. Nesse cenário de falta de sincronização nos ciclos de cortes de juros nas economias, com os EUA mantendo uma perspectiva de juros e crescimento positiva em relação a outros países, espera-se que o dólar continue se valorizando.

No Brasil, tivemos a divulgação do crescimento do PIB do quarto trimestre de 2023, que ficou em 0,0%, confirmando um crescimento de 2,9% no ano, muito acima das projeções iniciais do mercado. A divulgação mostrou uma melhora nos investimentos após quatro trimestres de resultados negativos, mas o consumo das famílias ficou aquém das expectativas, registrando um resultado negativo. No âmbito fiscal, a arrecadação robusta está reduzindo os riscos fiscais devido ao adiamento das discussões sobre a meta primária para 2024. Os dados de vendas no varejo e volume de serviços de janeiro foram positivos, com crescimento em vários setores. Além disso, o mercado de trabalho apresentou fortes ganhos de emprego no mês, o que levou a uma avaliação cautelosa pelo Banco Central Brasileiro (Bacen) no que diz respeito ao equilíbrio de riscos na luta contra a inflação.

Na última reunião do Bacen, foi fornecido um direcionamento mais breve, antecipando apenas a próxima reunião com uma redução adicional de 50 pontos-base, devido ao aumento das incertezas e ao risco de perda de credibilidade. Essa postura mais rígida do banco central, combinada com dados econômicos mais robustos, resultou em outro mês de abertura das taxas dos títulos de renda fixa no Brasil.

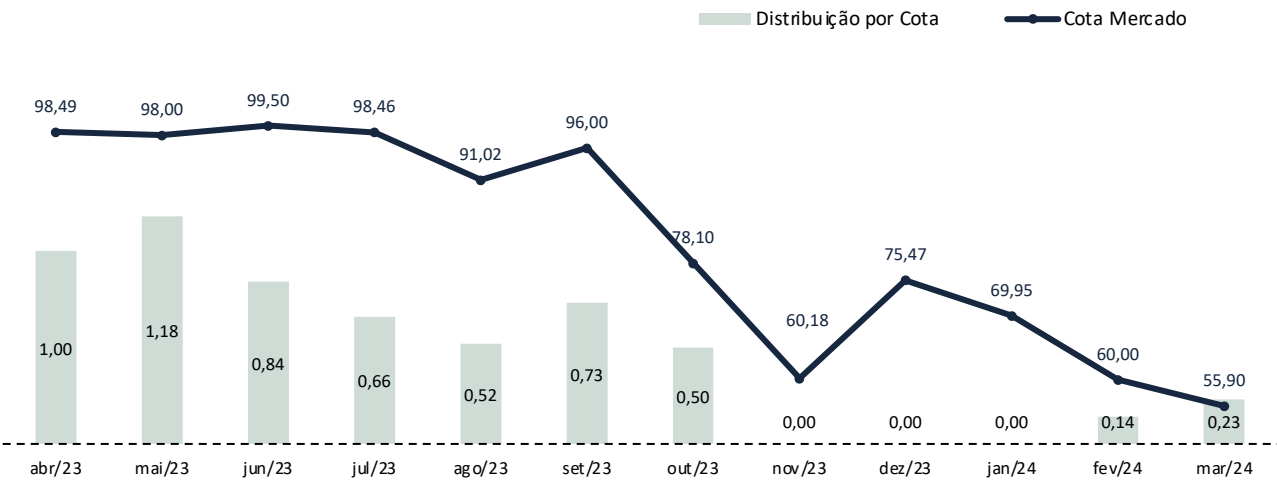
O IFIX registrou uma valorização de 1,43% em março. Os setores com melhor desempenho foram de Hoel, Agências Bancárias, Residencial e CRI, enquanto apenas a classe de Lajes Corporativas apresentou rentabilidade negativa.

No mês de março o fundo distribuiu R\$ 0,23 por cota, representando um yield mensal de 0,41%, em relação a cota de fechamento do mês.

Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan/24	fev/24	mar/24	1T24
Receitas CRI	3.198.581	488.482	1.043.160	581.003	536.964	2.649.609	80.840	54.984	71.177	207.000
Receitas LCI e Ativos Liquidez	1.651.171	576.668	484.021	354.122	251.421	1.666.232	52.157	43.731	46.879	142.766
Rendimentos FII	431.631	108.044	112.040	116.233	100.067	436.384	28.034	28.495	27.805	84.333
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	-12.615	-503.059	-515.673	-182.767	-19.869	0	-202.636
Total de Receitas	5.278.397	1.173.194	1.639.220	1.038.744	385.343	4.236.501	-21.737	107.340	145.860	231.464
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-83.810	-77.141	-73.566	-332.884	-23.858	-25.019	-23.600	-72.477
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	0	0	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	-23.600	-72.477
Resultado	4.814.754	1.074.827	1.555.410	961.604	311.777	3.903.617	-45.595	82.321	122.260	158.987
Reserva mensal	89.754	-25.173	45.410	6.604	61.777	88.617	-45.595	12.321	7.260	-26.013
Rendimento Distribuído	4.725.000	1.100.000	1.510.000	955.000	250.000	3.815.000	0	70.000	115.000	185.000
Distribuição por Cota	9,45	2,20	3,02	1,91	0,50	7,63	0,00	0,14	0,23	0,37

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

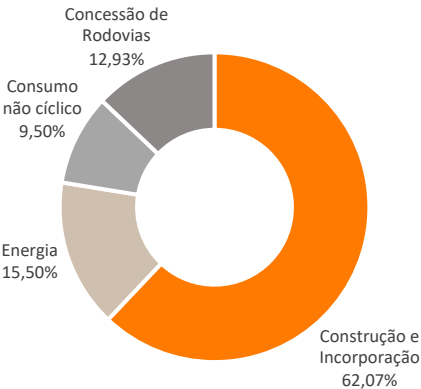
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 44,71	R\$ 0,23	22,35 MM	636
Cota Mercado	Dividend Yield Mês	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 55,90	0,41%	1,2504	R\$ 39,33 Mil

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.

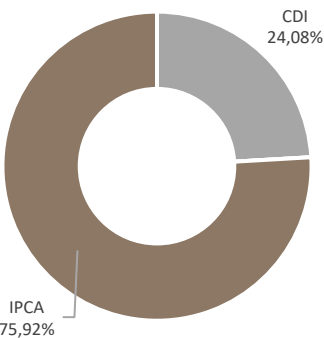
Carteira do Fundo

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	IPCA + 5,00%	6,6%	1.471.582,00
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,2%	718.854,85
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A. 17K0150400	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	IPCA + 5,45%	4,8%	1.081.236,39
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	IPCA + 12,40%	5,3%	1.178.837,14
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	IPCA + 10,50%	4,1%	910.825,68
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	IPCA + 7,70%	7,9%	1.763.292,03
MRV (Prosoluto)	TRUE SECURITIZAD	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	CDI + 3,00%	5,2%	1.166.778,09
CRI CORP PATRIMAR III ISEC		23J1333602	Construção e Incorporação	CDI	20/10/2028	CDI + 4,00%	7,0%	1.572.812,14
CRI MRV FLEX	APICE	23L1605236	Construção e Incorporação	IPCA	15/09/2034	IPCA + 10,07%	6,8%	1.514.279,76
TOTAL							50,9%	11.378.498,08

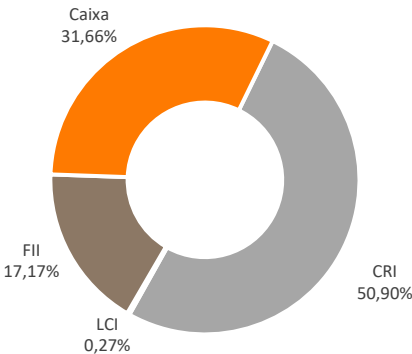
Concentração por Segmento
(% da Carteira de CRI)



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	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.
MRV (Prosoluto)	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 vencidas, 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'.
CRI MRV Flex	Construção e Incorporação	O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes da comercialização de unidades autônomas por sociedades do Grupo MRV. 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'. As garantias da operação é a alienação fiduciária das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva. Em eventuais casos de inadimplência pelo adquirente, durante o período de obras, haverá a recompra por parte da MRV.
CRI CORP Patrimar III	Construção e Incorporação	Os recursos decorrentes da emissão serão utilizados para a construção, aquisição e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou por suas empresas controladas e para o reembolso de montantes despendidos pelas SPE Investidas com gastos imobiliários necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.



Contato
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 e ri@interasset.com.br