



INRD11

Relatório Gerencial

Inter Residence
Fundo de
investimento
imobiliário

Setembro
2024

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para o segmento residencial.

Principais Características

Início do Fundo: Dezembro 2019

Código B3: INRD11

Razão Social: Inter Residence Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.835.191/0001-23

Categoria ANBIMA: FII de Renda
Gestão Ativa Residencial

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 1,00% a.a.
sobre o PL (Administração + Gestão +
Administração Imobiliária)



Principais Indicadores

Cota Patrimonial
R\$ 117,48
por Cota

Cota Mercado
R\$ 72,50
por cota

Valor Mercado
R\$ 82,0MM

Rendimento Mês
R\$ 0,60
por Cota

Yield Anualizado¹
9,93%

Yield Mês
0,83%

Número de Cotistas
8.127

Número de Cotas
1.130.706

Vacância
13,3%

Inadimplência
0,26%

Total de Unidades
490

Patrimônio Líquido
R\$ 132,8MM

¹ Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado



Manutenção dos dividendos distribuídos em **R\$ 0,60/cota**, acima da média dos últimos 12 meses



Aumento do *dividend yield* anualizado para **9,9%**



Aumento de 43% do número de cotistas nos últimos 12 meses

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Agosto foi de 0,23%, abaixo do patamar de Julho, puxada principalmente pelos alimentos, que tiveram deflação de 0,44%, e pelo grupo de despesas habitação, que recuou 0,51%, acumulando 4,24% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%).

Em Setembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0.25p.p, passando ao patamar de 10,75% ao ano. Com uma inflação pressionada, atividade econômica e mercado de trabalho aquecidos, o aumento de juros pode se tornar uma resposta necessária para o controle inflacionário.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,58%, devido principalmente ao aumento na taxa de juros básica (Selic) e pelas expectativas de um patamar mais elevado nas taxas de juros por um período prolongado. O relativo pessimismo dos agentes de mercado levou a uma reprecificação dos ativos de renda variável, resultando no recuo nas cotações dos ativos listados, com maior impacto no segmento de tijolo.

A demanda do mercado imobiliário brasileiro segue em alta e preços continuam pressionados. Minha Casa Minha Vida é o grande propulsor do setor e atingiu metade da meta estabelecida para o final de 2026, pressionando assim os recursos do FGTS.

Os custos com mão de obra voltam a acelerar e a escassez de trabalhadores segue como um dos principais desafios para o setor da construção. As discussões sobre a reforma tributária continuam em divergência entre governo e entidades do setor e não apresentaram evolução.

Os índices de aluguéis têm comportamento divergente. O IVAR apresentou alta de 1,93%, após queda de 0,18% em Julho. Com isso, o índice volta a acelerar nos últimos 12 meses para 10,0%.

Mensagem aos Investidores

Já o FipeZap para aluguel residencial teve nova desaceleração, variando 0,88% em Agosto, e mostra tendência de queda em 12 meses, ainda com um elevado crescimento de 14,1%.

Os preços de venda residencial reduziram o ritmo de crescimento em Agosto. O IGMI-R avançou 0,83% no mês, uma desaceleração frente a alta de 1,06% registrada em Julho, refletindo em uma aceleração menos acentuada nos últimos 12 meses de 12,1% para 12,3%. O índice FipeZap para vendas residenciais cresceu 0,76% em Agosto, mesma variação do mês anterior e seguindo tendência de crescimento. Já os imóveis comerciais tiveram queda de 0,12%, com crescimento nulo em 12 meses.

Em relação aos lançamentos, a representação do MCMV foi ainda maior, crescendo para 80,4% dos empreendimentos lançados nos últimos 12 meses, alta de 26,7%. No total foram mais de 42 mil unidades lançadas no 2º trimestre do ano, 36 mil sendo do MCMV com alta de 42,5% comparado ao 2º trimestre de 2023. Já os lançamentos de imóveis de médio e alto padrão ficaram relativamente estáveis nos últimos 12 meses (-0,2%). Com a desaceleração do ritmo de vendas e redução de lançamentos, a oferta de imóveis de médio e alto padrão recuou 26,7% em 12 meses, levando a oferta total a reduzir 3%, enquanto o MCMV teve alta de 11,9% nas unidades ofertadas. Em termos monetários, os lançamentos tiveram alta real de 16,9%, enquanto o valor de vendas cresceu 47,7% acima da inflação nos últimos 12 meses.

De acordo com o indicador ABRAIN-FIPE, as vendas de imóveis novos cresceram 44,5% no acumulado em 12 meses até junho, com mais de 187 mil unidades comercializadas, sendo 74% destas do programa Minha Casa Minha Vida. Só das unidades do MCMV, o crescimento no acumulado em 12 meses até junho foi de 61,8%, enquanto os de imóveis de médio e alto padrão foi de 7,9%, uma desaceleração em relação à alta registrada em Maio (13,5%).

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60** por cota (apurados segundo o regime caixa de Setembro), representando um resultado sólido de 3 meses no patamar de 60 centavos, e 5 centavos acima da média dos últimos 12 meses, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **9,9%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INRD11 fechou Setembro em **R\$ 72,50** no mercado secundário.

Ativos

A receita bruta foi R\$ 927 mil, e as despesas reduziram em relação ao mês anterior representando aproximadamente 24% da receita bruta, gerando um resultado caixa de R\$ 701 mil. O resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 678 mil.

Mensagem aos Investidores

A Gestora e a Administradora Imobiliária continuam trabalhando ativamente objetivando um aumento na ocupação do portfólio, consequentemente aumentando a receita, e a redução dos custos operacionais, sempre focando em uma melhor rentabilidade para o cotista, assim como a constante negociação com fornecedores para menores custos de manutenção e nos empreendimentos do portfólio.

Renomeação do Fundo

Em movimento estratégico objetivando o alinhamento dos nomes e *tickers* dos Fundos administrados pela Inter DTVM e geridos pela Inter Asset, reforçando sua marca e independência, foi aprovada em AGE realizada em 20/Set a alteração do nome do Fundo para **Inter Residence Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, cujas cotas passarão a ser negociadas com o novo nome de pregão “**FII INTER RD**” e código de negociação “**INRD11**” (ticker).

Disponível no [LINK](#).

Taxas de Administração, Gestão e Consultoria Imobiliária

Conforme Fato Relevante publicado em 21/Mai, o Gestor, Consultor Imobiliário do Fundo e Administradora concederam um desconto em suas taxas até dezembro de 2024. Para maiores detalhes utilizar o link abaixo para acessar o Fato Relevante:

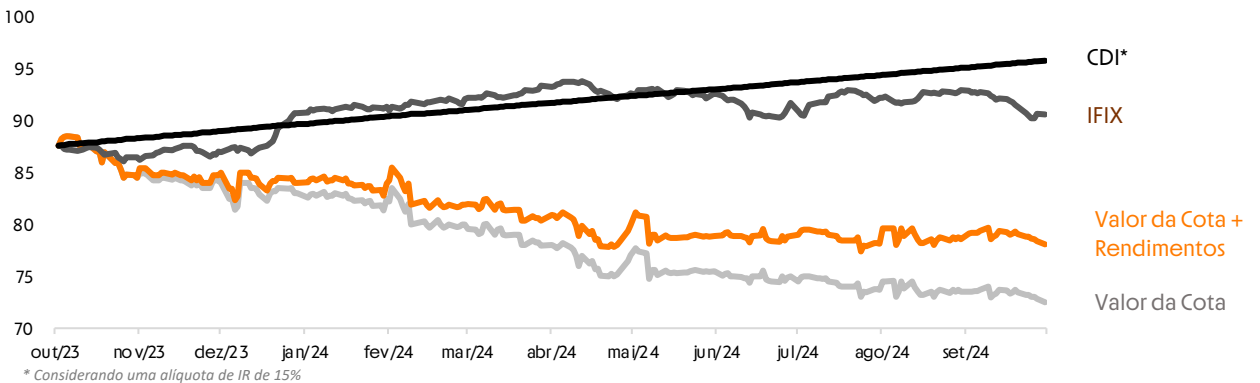
[LINK](#).

Demonstração
de Resultados

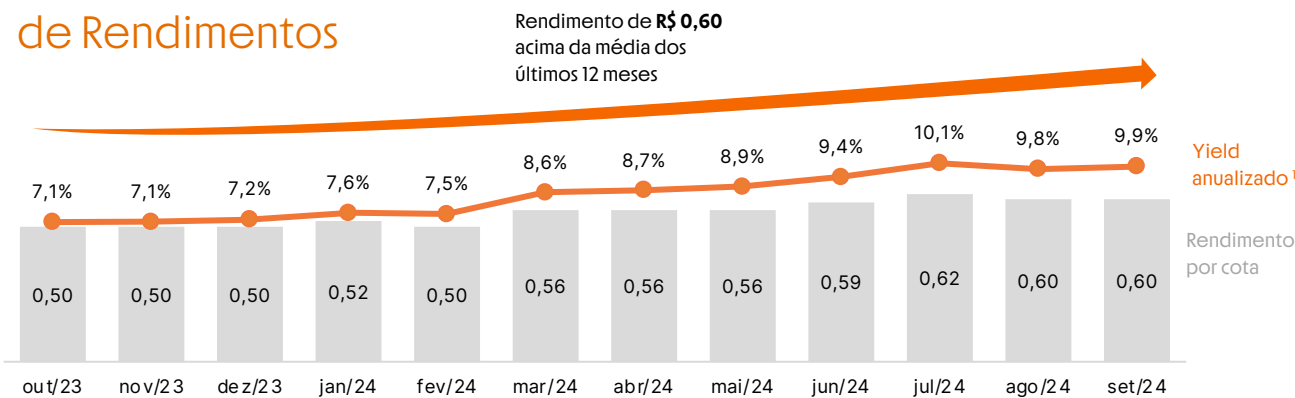
	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
Receitas	10.602.166	8.279.880	897.313	954.343	929.601	1.000.189	889.357	926.604
Receita de Locação	10.448.162	8.178.171	885.836	944.328	920.783	989.706	879.405	916.343
Rendimento Mobiliário	154.004	101.709	11.477	10.014	8.817	10.483	9.952	10.261
Despesas Imobiliárias	-1.936.553	-1.469.539	-114.186	-184.644	-171.677	-129.254	-199.271	-156.933
Despesas Operacionais	-1.158.223	-950.210	-124.094	-159.990	-113.456	-90.358	-97.347	-68.398
Resultado Caixa	7.507.390	5.860.131	659.033	609.709	644.468	780.577	592.738	701.272
Não Distribuído	-33.383	-82.183	-25.838	23.487	22.689	-79.539	85.686	-22.848
Resultado a distribuir ¹	7.474.007	5.777.948	633.195	633.195	667.157	701.038	678.424	678.424
Resultado ex Reserva	7.474.007	5.777.948	633.195	633.195	667.157	701.038	678.424	678.424
Rendimento Distribuído	7.474.007	5.777.948	633.195	633.195	667.157	701.038	678.424	678.424
Distribuição por Cota	6,63	5,13	0,56	0,56	0,59	0,62	0,60	0,60

Comparativos
e Liquidez

Comparativo INRD11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 87,60)



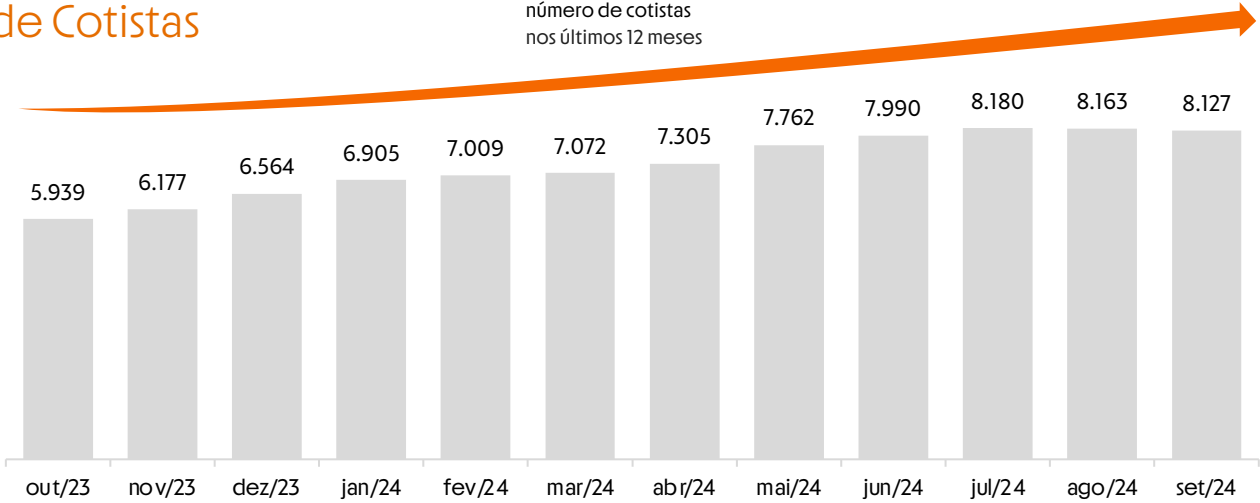
Histórico
de Rendimentos



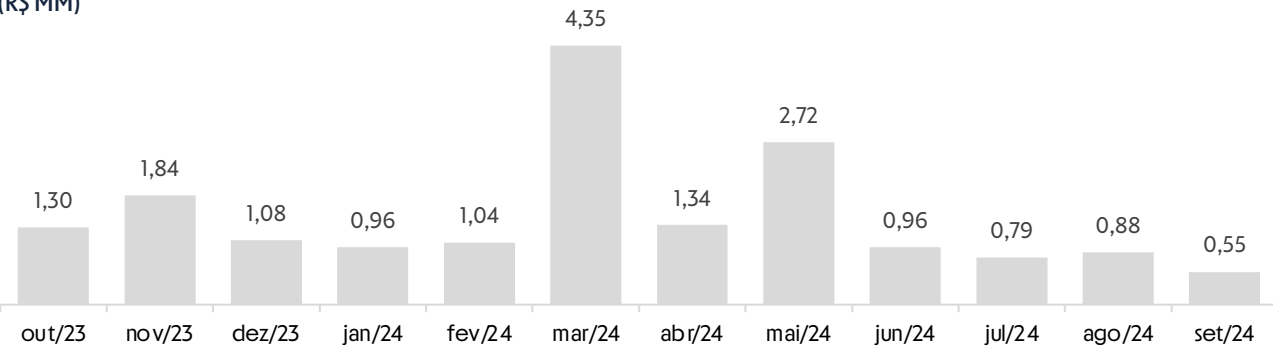
¹ Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Número
de Cotistas

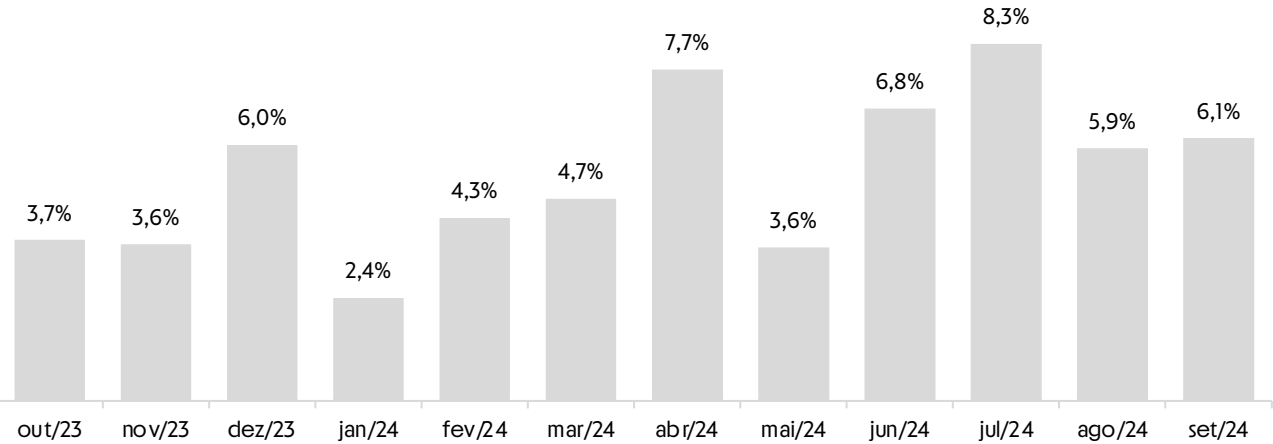
Aumento de 43% no
número de cotistas
nos últimos 12 meses



Volume
Negociado
(R\$ MM)



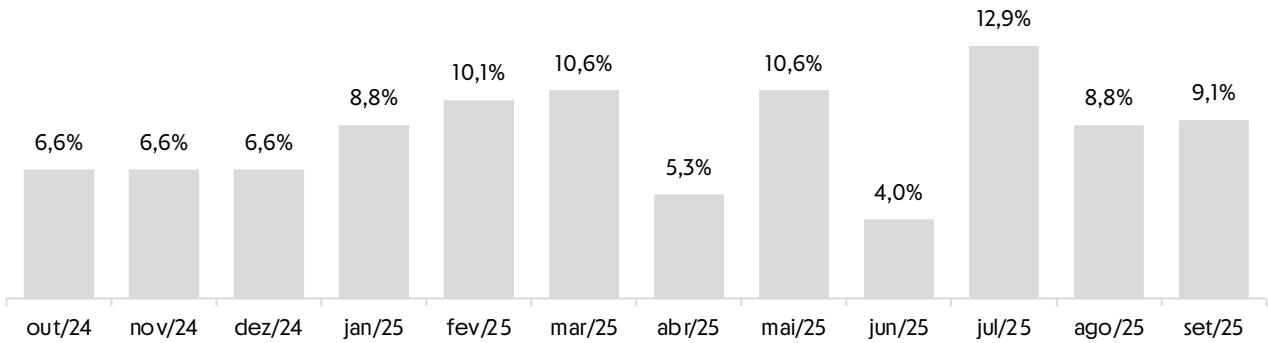
Taxa de Distratos



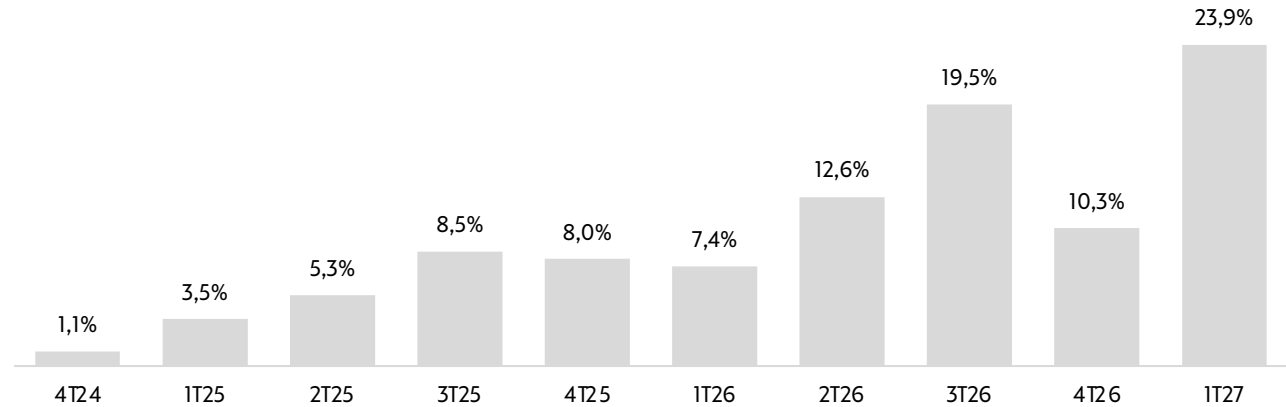
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

(Contratos corrigidos IPCA no mês / Total de contratos corrigidos IPCA no período)

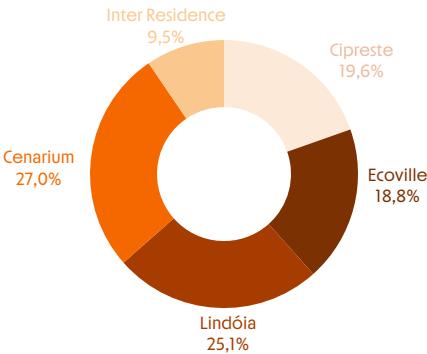


Cronograma de Vencimento



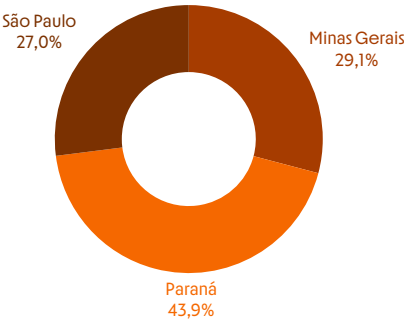
Portfólio

Receita por Empreendimento



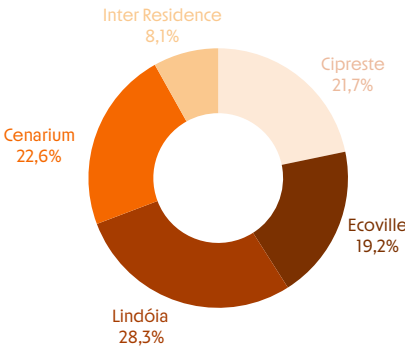
(receita auferida no período)

Receita por Estado



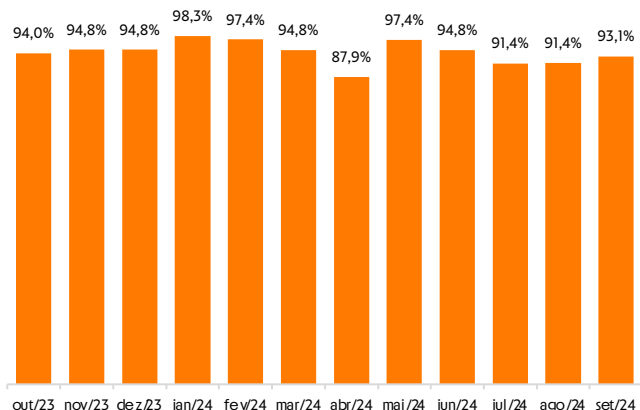
(receita auferida no período)

Área Locável por Empreendimento

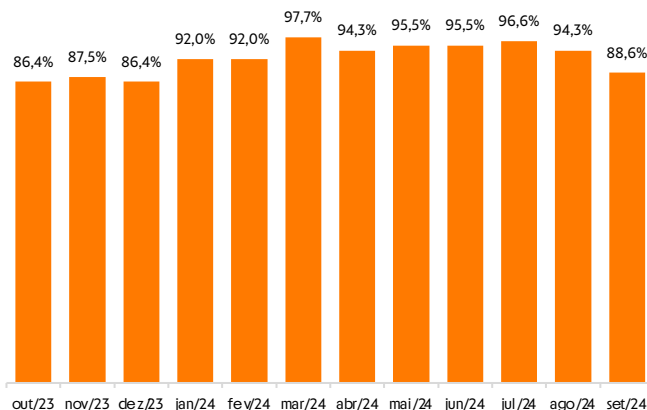


Ocupação por Empreendimento

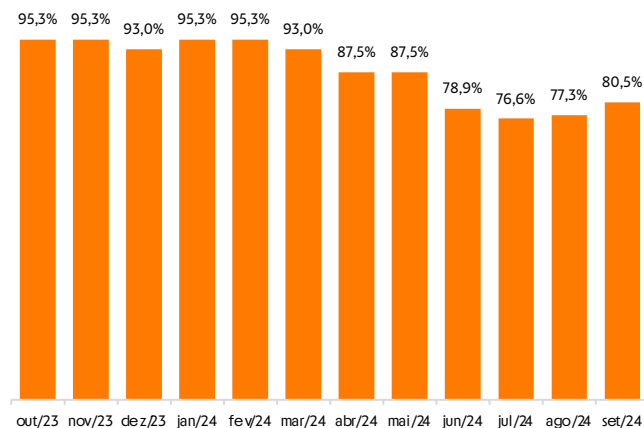
Cipreste



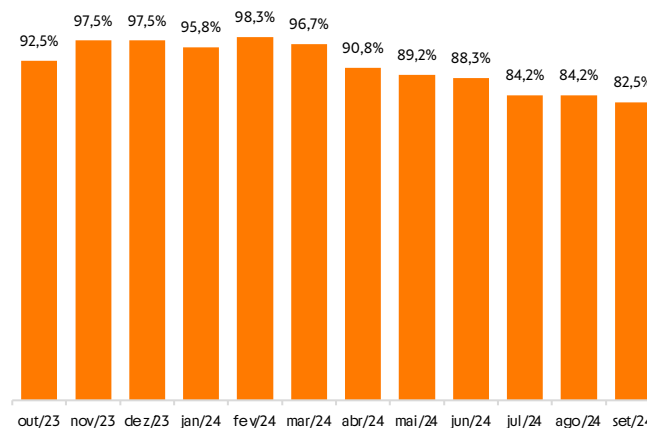
Ecoville



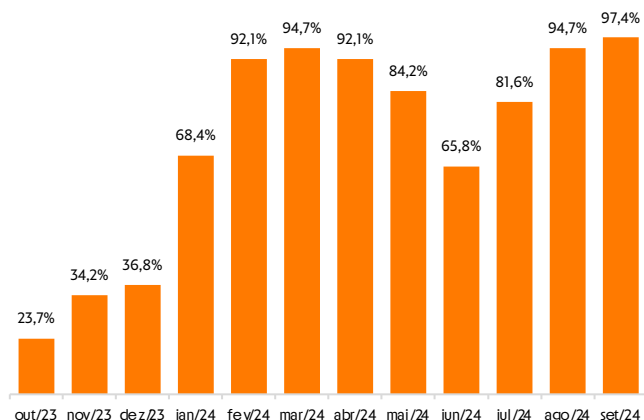
Lindóia



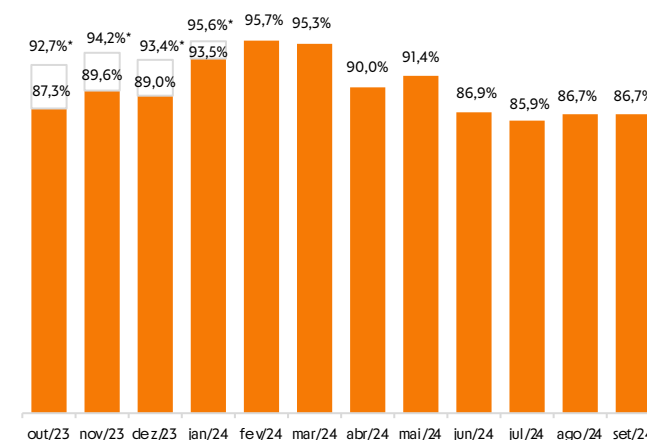
Cenarium



Inter Residence Barbacena



Consolidado

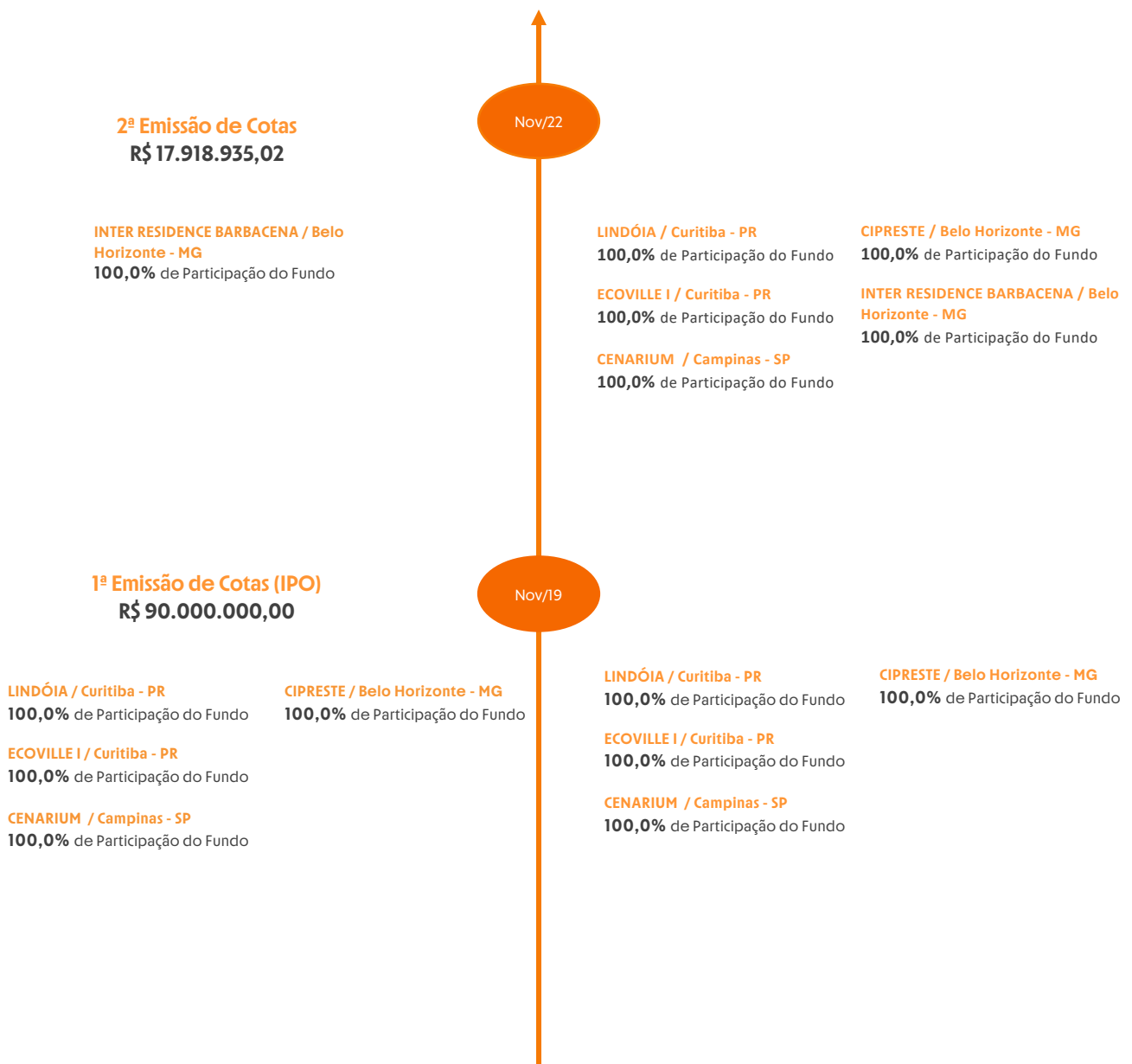


* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence Barbacena).

Principais Eventos

ATIVOS COMPRADOS NA EMISSÃO

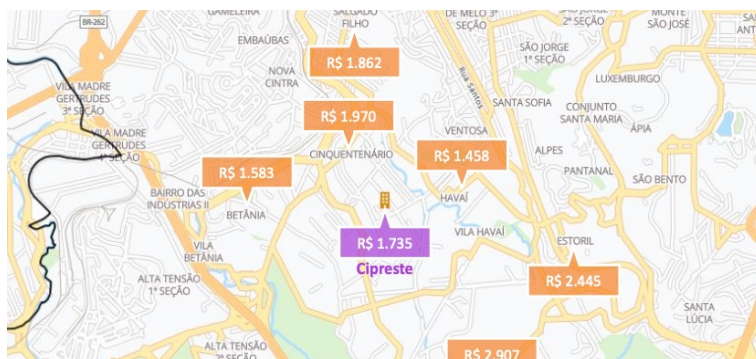
POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO



**RESIDENCIAL
LUGGO CIPESTRE
BELO HORIZONTE**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

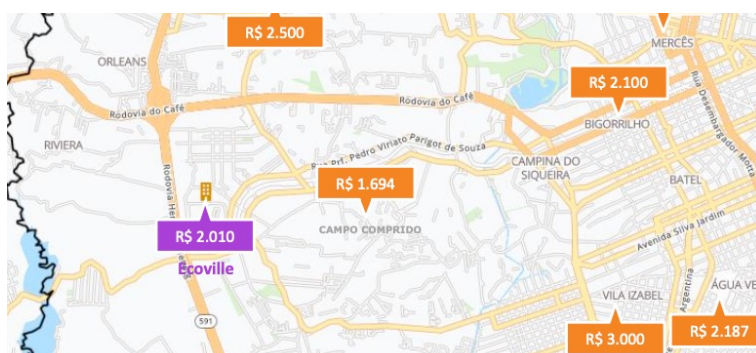


- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m²
- 116 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO ECOVILLE
CURITIBA**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

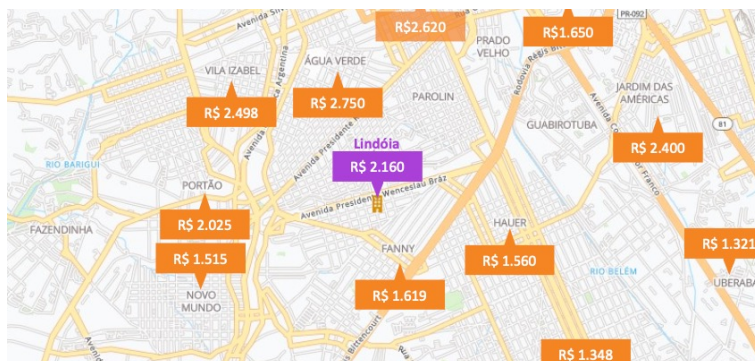


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 88 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO LINDÓIA
CURITIBA**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

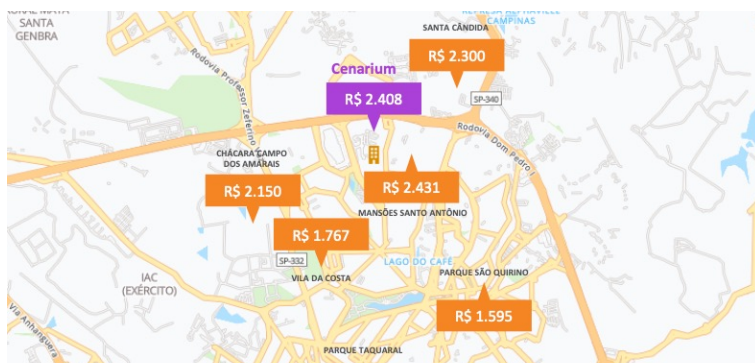


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO CENARIUM
CAMPINAS**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

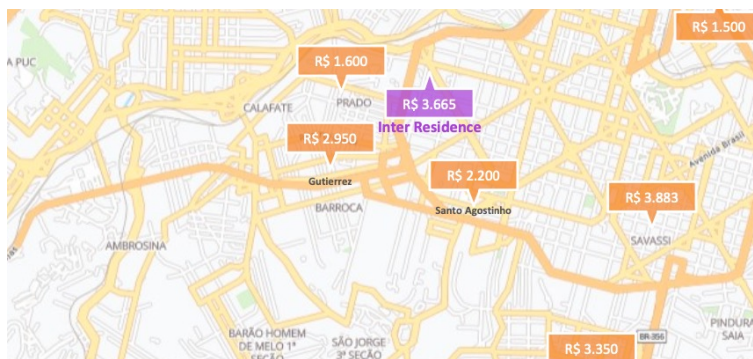


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

LUGGO
INTER RESIDENCE BARBACENA
Belo Horizonte



Elementos comparativos
Junho 2024



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m²
- 38 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%



Significado de...

| Glossário

Área Locável	Corresponde às áreas disponíveis para locação
Cota Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield Anualizado	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pela Cota Valor de Mercado.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Inadimplência	Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de locação.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Reserva para Manutenções	Reserva para manutenção dos ativos.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Taxa de Distrato	Número de contratos encerrados no mês pelos inquilinos dividido pelo total de unidades locadas no mês.
Taxa de Ocupação	Total de unidades locadas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Vacância Física	Compreende a porcentagem de unidades vagas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Valor de Mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Volume Negociado	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

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

