

The logo for Inter Asset features a stylized orange sunburst icon to the left of the word "inter" in a bold, lowercase, sans-serif font. Below "inter", the word "asset" is written in a smaller, lowercase, sans-serif font. The background is a low-angle photograph of several skyscrapers against a clear blue sky.

inter

asset

A large, solid orange graphic element consisting of two rounded rectangular shapes stacked vertically, positioned on the left side of the page.

BICR11

Relatório
Gerencial

Inter Títulos
Imobiliários
FII

Setembro
2024

Sobre o fundo

Objetivos

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, 100 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.

Características

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.



R\$ 22,16 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 83,4 mil

Volume Negociado mês

0,9137

P/VPA

668

Cotistas

R\$ 40,51

Cota Mercado

R\$ 44,33

Cota Patrimonial

R\$ 0,27/cota de Distribuição

0,67%

Yield mês

Disclaimer

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.

Comentários de Gestão

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%. 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.



BICR11 





Comentários de Gestão

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%).

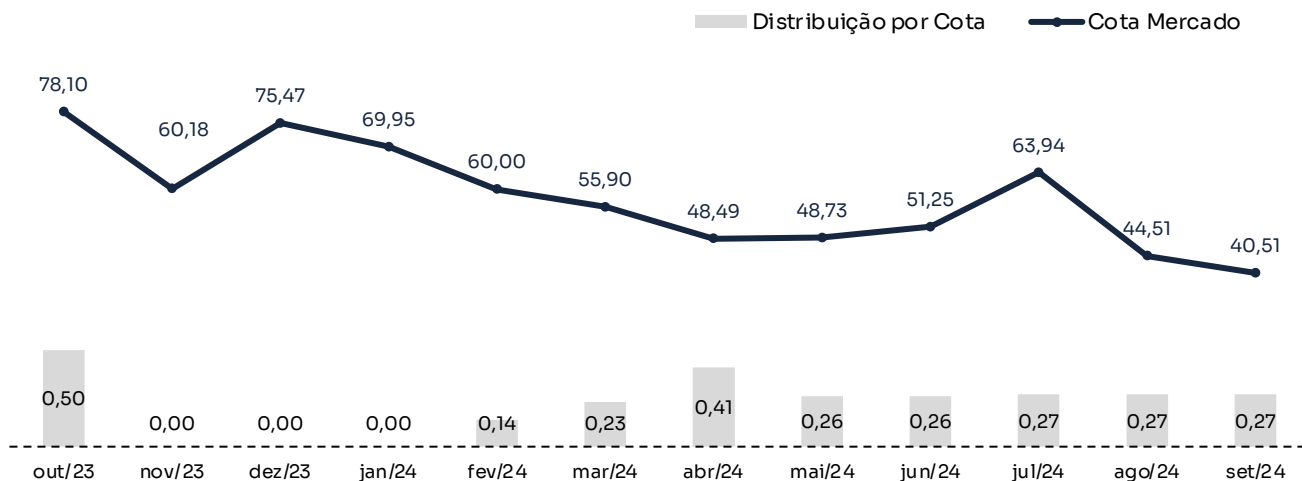
No mês de setembro o fundo distribuiu R\$ 0,27 por cota, representando um yield mensal de 0,67% em relação a cota de fechamento do mês.



Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	1T24	2T24	Jul/24	Ago/24	Set/24	3T24
Receitas CRI	3.198.581	488.482	1.043.160	581.003	536.964	2.649.609	207.000	298.030	66.587	71.492	69.384	207.463
Receitas LCI e Ativos Líquidez	1.651.171	576.668	484.021	354.122	251.421	1.666.232	142.766	137.395	50.570	48.648	0	99.218
Rendimentos FII	431.631	108.044	112.040	116.233	100.067	436.384	84.333	87.556	30.106	31.027	30.795	91.928
Ganhos de Capital Bruto	-2.987	0	0	-12.615	-503.059	-515.673	-202.636	0	0	0	0	0
Total de Receitas	5.278.397	1.173.194	1.639.220	1.038.744	385.343	4.236.501	231.464	522.981	147.262	151.169	151.168	449.599
Despesas Operacionais	-463.643	-98.367	-83.810	-77.141	-73.566	-332.884	-72.477	-50.344	-11.658	-13.302	-13.301	-38.261
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	-77.141	-73.566	-332.884	-72.477	-37.678	-11.658	-13.302	-12.683	-37.643
Resultado	4.814.754	1.074.827	1.555.410	961.604	311.777	3.903.617	158.987	472.637	135.604	137.867	135.788	409.259
Reserva mensal	89.754	-25.173	45.410	6.604	61.777	88.617	-26.013	142.637	604	2.867	0	3.471
Rendimento Distribuído	4.725.000	1.100.000	1.510.000	955.000	250.000	3.815.000	185.000	330.000	135.000	135.000	135.000	405.000
Distribuição por Cota	9,45	2,20	3,02	1,91	0,50	7,63	0,37	0,93	0,27	0,27	0,27	0,81

Histórico de Distribuição e Cota



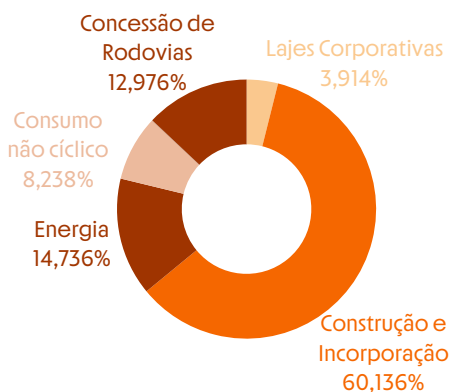
Fonte: B3 | Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento | Cota a valor de mercado no último dia útil do mês.

Carteira do Fundo

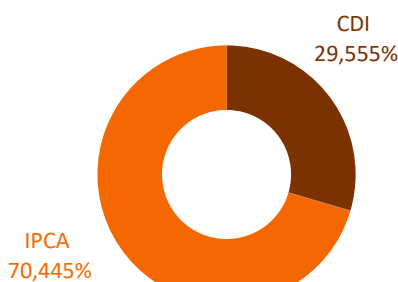
Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
ARTERIS	VIRGO	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA	05/07/2045	5,00%	6,5%	1.445.722,41
CRI FIBRA	OPEA SECURITIZADORA	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA	12/12/2024	5,96%	1,1%	250.105,65
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA	20/01/2027	5,45%	4,1%	917.872,97
CRI MRV	TRUE SECURITIZAD	23F1508169	Construção e Incorporação	IPCA	15/08/2035	12,40%	4,7%	1.044.955,07
CRI Urba	OPEA SECURITIZADORA	23F2367721	Construção e Incorporação	IPCA	30/09/2031	10,50%	3,6%	795.450,91
CRI RZK	VIRGO	21K0637078	Energia	IPCA	18/11/2031	7,70%	7,4%	1.641.839,83
CRI JK B	OPEA SECURITIZADORA	22L1086421	Lajes Corporativas	CDI	24/12/2027	2,15%	0,7%	149.703,44
CRI JK B	OPEA SECURITIZADORA	22L1086426	Lajes Corporativas	IPCA	24/12/2027	6,55%	0,7%	150.264,12
CRI JK Financial Center	OPEA SECURITIZADORA	21K0915478	Lajes Corporativas	IPCA	23/11/2031	6,40%	0,6%	136.163,45
MRV (Prosoluto)	OPEA SECURITIZADORA	22L1198360	Construção e Incorporação	CDI	20/12/2027	3,00%	4,3%	946.651,95
CRI CORP PATRIMAR III	VIRGO	23J1333602	Construção e Incorporação	CDI	20/10/2028	2,00%	9,9%	2.196.533,79
CRI MRV FLEX	TRUE SECURITIZAD	23L1605236	Construção e Incorporação	IPCA	15/09/2034	10,07%	6,6%	1.466.446,17

TOTAL	50,3%	11.141.709,76
--------------	--------------	----------------------

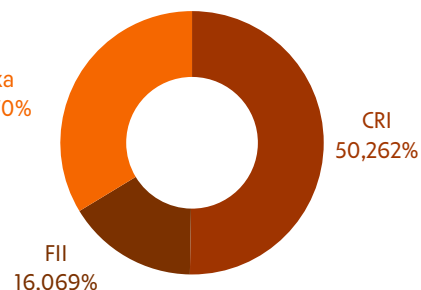
Concentração por Segmento
(% da Carteira de CRI)



Indexadores
(% da Carteira de CDI e IPCA)



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, Perdígão, 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 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'.
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.

Descrição da Carteira de CRI's

CRI JK B

Lajes Corporativas

O fundo de investimento imobiliário VBI Prime Properties é o cedente nesta operação. Ele se comprometeu a vender 20% do Bloco B do Condomínio Wtorre JK, localizado na Vila Olímpia, São Paulo, para o Fundo de Investimento Imobiliário JK B II, que atua como a parte devedora. O VBI Prime Properties transferiu à securitizadora os créditos imobiliários resultantes desse compromisso de venda. A securitizadora, por sua vez, emitiu dois Certificados de Cédula de Imóvel (CCI's), que servem de base para a emissão do CRI. Os recursos obtidos com a emissão do CRI foram direcionados de volta para o VBI Prime Properties. Parte dos aluguéis do Bloco B são direcionados para o pagamento dos juros e amortizações do CRI. A operação é garantida pela Alienação Fiduciária das cotas do fundo comprador da fração do imóvel e pela Cessão Fiduciária dos contratos de locação dessa mesma fração.

CRI JK Financial Center

Lajes Corporativas

O fundo de investimento imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa firmou um compromisso para adquirir algumas salas no Edifício JK Financial Center, por meio de um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda com a Aquarius Empreendimentos e Participações LTDA. A Aquarius transferiu à securitizadora uma parte dos créditos imobiliários resultantes desse compromisso de compra e venda. Em seguida, a securitizadora emitiu uma CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) para representar esses créditos, que servirá de base para a emissão do CRI. Os recursos obtidos com a emissão do CRI foram usados pela securitizadora para realizar o pagamento à Aquarius. Parte dos recursos provenientes dos contratos de locação das salas adquiridas é direcionada para o pagamento dos juros e amortizações do CRI. A operação de CRI conta com garantias, incluindo a Alienação Fiduciária das salas adquiridas, a Cessão Fiduciária dos contratos de locação, além de um Fundo de Reserva e um Fundo de Despesas.



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

