



INRD11

Relatório Gerencial

Inter Residence
Fundo de
investimento
imobiliário

Novembro
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

Yield Anualizado¹
10,41%

Yield Mês
0,87%

Vacância
8,60%

Inadimplência
0,24%

Rendimento Mês
R\$ 0,59 por Cota

Total de Unidades
490

Número de Cotas
1.130.706

Número de Cotistas
7.962

Patrimônio Líquido
R\$ 133,0MM

Valor Mercado
R\$ 76,9MM

Cota Patrimonial
R\$ 117,60 por Cota

Cota Mercado
R\$ 68,00 por cota

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



Dividendos distribuídos de **R\$ 0,59/cota**, acima da média dos últimos 12 meses



Aumento do dividend yield anualizado prospectivo para **10,4%**



Aumento de 21% do número de cotistas nos últimos 12 meses



Ocupação do Portfólio atingiu 91,4%

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Outubro fechou em alta de 0,56%, uma aceleração em comparação à Setembro [0,44%] e acima da expectativa do mercado que previa 0,53%, influenciado pelo de itens: habitação, alimentos/bebidas e energia elétrica, acumulando 4,42% nos últimos 12 meses.

Em Novembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0,50p.p., passando ao patamar de 11,25% ao ano. O aumento foi motivado por um cenário de atividade econômica e de mercado de trabalho aquecidos, bem como de impacto da seca sobre os preços de alimentos e energia elétrica, que juntos contribuem para afastar a inflação do centro da meta.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,11% em Novembro, influenciado pelo cenário macroeconômico marcado pela elevação da taxa Selic, a ameaça inflacionária e as preocupações com o cenário fiscal do Brasil.

Os preços de vendas residenciais seguem em elevação. O IGMI-R avançou 1,32% em Outubro e acelera para alta de 13,05% em 12 meses. Já o índice FipeZap para vendas residenciais teve uma nova desaceleração, com alta de 0,60% em Outubro ante 0,71% em Setembro, e em 12 meses ainda mostra dinâmica de aceleração, mas mais moderada, passando de 7,15% para 7,22%.

Por outro lado os índices dos aluguéis desaceleraram. O IVAR apresentou queda de 0,89% em Outubro, contribuindo para uma redução do crescimento nos últimos 12 meses de 12,29% para 9,32%. O índice FipeZap para aluguel residencial variou 0,46% após alta anterior de 0,65% e a tendência de queda em 12 meses continua, passando de alta de 13,75% para 13,48%.

Mensagem aos Investidores

A demanda resiliente do mercado impulsiona crescimento das vendas. De acordo com a pesquisa da CBIC, no 3º trimestre houve um crescimento de 20,1% em lançamentos comparado ao 3º trimestre de 2023. O valor geral de lançamentos cresceu 14% no mesmo período, com um acumulado em 12 meses de R\$210 bilhões, reflexo das alterações realizadas no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) no ano passado, cujas lançamentos cresceram 31,8% no ano. O resultado das vendas no trimestre foi recorde, com mais de 105 mil unidades, alta de 20,8% frente ao 3º trimestre do ano anterior. As vendas do MCMV foram ainda mais expressivas, com alta de 46,9% no ano. O valor geral de vendas cresceu 16% no período, alcançando R\$215 bilhões nos últimos 12 meses. Com o impulso nas vendas, a oferta final reduziu 9,2% no ano e encontra-se em níveis baixos para o mercado.

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,59** por cota [apurados segundo o regime caixa de Novembro], representando um valor 2 centavos acima da média dos últimos 12 meses, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **10,4%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INRD11 fechou Novembro em **R\$ 68,00** no mercado secundário.

A receita bruta foi R\$ 953 mil, representando um aumento de 8,7% em relação ao mês anterior por conta de maiores receitas de locação com a maior ocupação do portfólio. O resultado caixa foi de R\$ 707 mil e o resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 667 mil.

Ativos

A taxa de ocupação do Fundo aumentou, chegando a **91,4%**, mostrando o esforço e comprometimento da gestão e administração na busca de novas locações.

Além do aumento nos novos contratos assinados, em Novembro a taxa de distratos [encerramento das locações antes do fim do contrato] foi **4,2%**, índice **mais baixo desde Maio de 2024**, mostrando uma permanência maior dos clientes atuais.

A Gestora e a Administradora Imobiliária iniciaram um projeto de revitalização das áreas comuns dos ativos objetivando a valorização dos imóveis e consequente captura de valor nos valores locatícios. Os recursos utilizados estão sendo os excedentes dos caixas dos Condomínios, consequentemente não onerando os dividendos distribuídos.

Também continuam trabalhando ativamente objetivando um aumento na ocupação do portfólio e consequentemente da receita, além da redução dos custos operacionais, 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.

Mensagem aos Investidores

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:

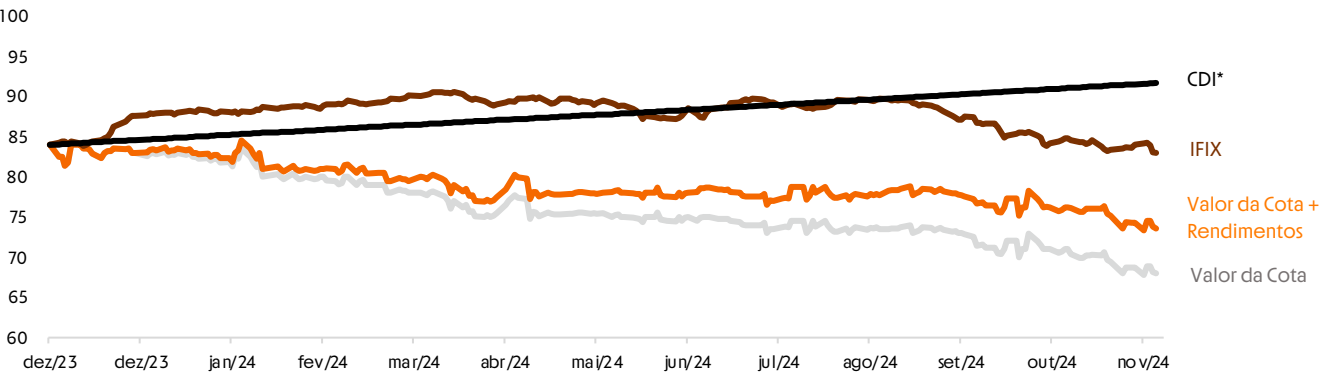
[LINK 1.](#)

Demonstração
de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Desde o Início
Receitas	10.888.526	10.109.297	929.601	1.000.189	889.357	926.604	876.463	952.953	36.546.043
Receita de Locação	10.751.182	9.986.772	920.783	989.706	879.405	916.343	865.951	942.650	
Rendimento Mobiliário	137.344	122.525	8.817	10.483	9.952	10.261	10.512	10.303	
Despesas Imobiliárias	-1.989.212	-1.796.404	-171.677	-129.254	-199.271	-156.933	-151.918	-174.947	-5.321.778
Despesas Operacionais	-1.124.623	-1.088.184	-113.456	-90.358	-97.347	-68.398	-67.005	-70.969	-4.278.646
Resultado Caixa	7.774.691	7.224.709	644.468	780.577	592.738	701.272	657.541	707.037	26.945.618
Não Distribuído	85.849	101.220	-22.689	79.539	-85.686	22.848	-20.883	39.920	315.362
Resultado a distribuir	7.688.842	7.123.489	667.157	701.038	678.424	678.424	678.424	667.117	26.630.256
Rendimento Distribuído	7.688.842	7.123.489	667.157	701.038	678.424	678.424	678.424	667.117	26.314.895
Distribuição por Cota	6,82	6,32	0,59	0,62	0,60	0,60	0,60	0,59	25,86

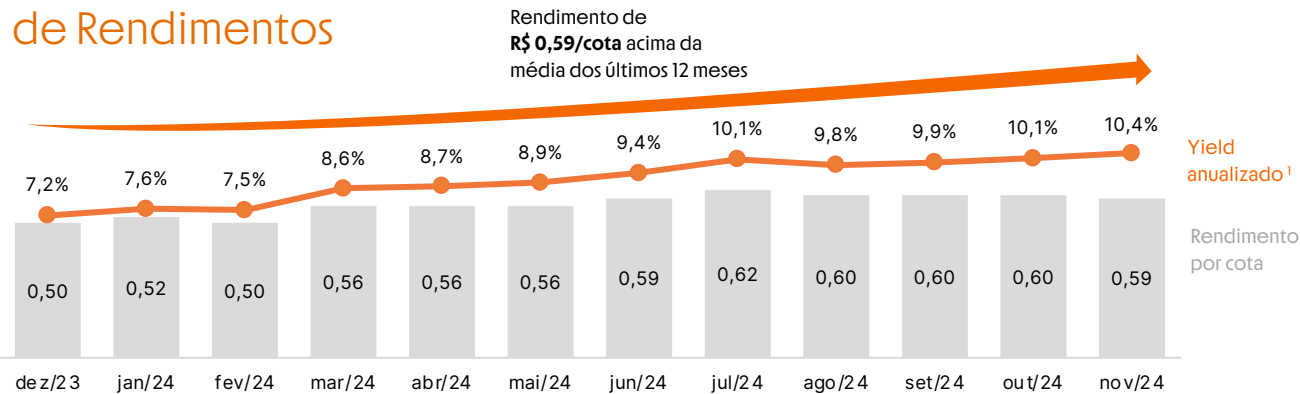
Comparativos
e Liquidez

Comparativo INRD11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 83,98)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

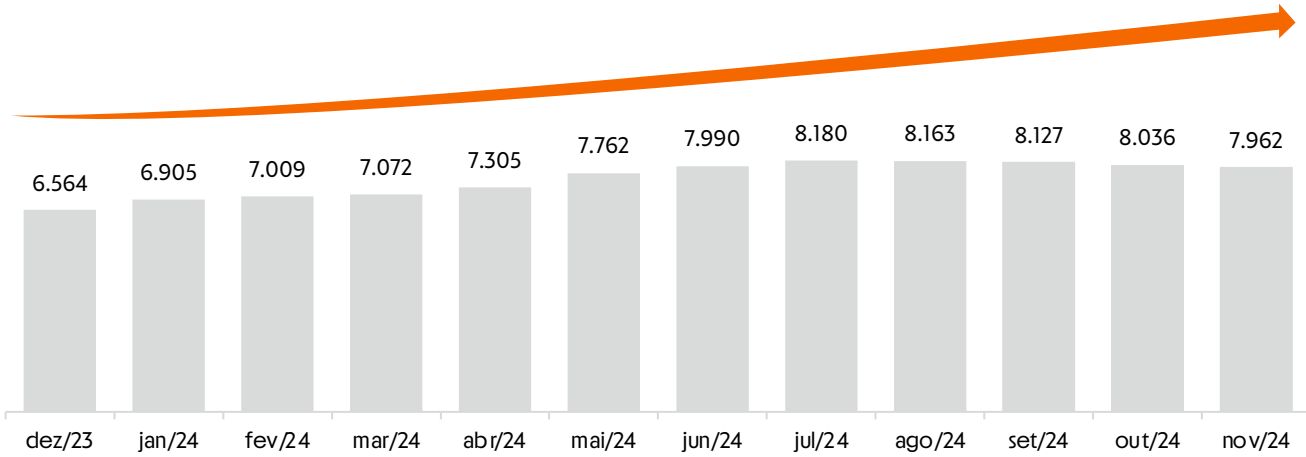
Histórico
de Rendimentos



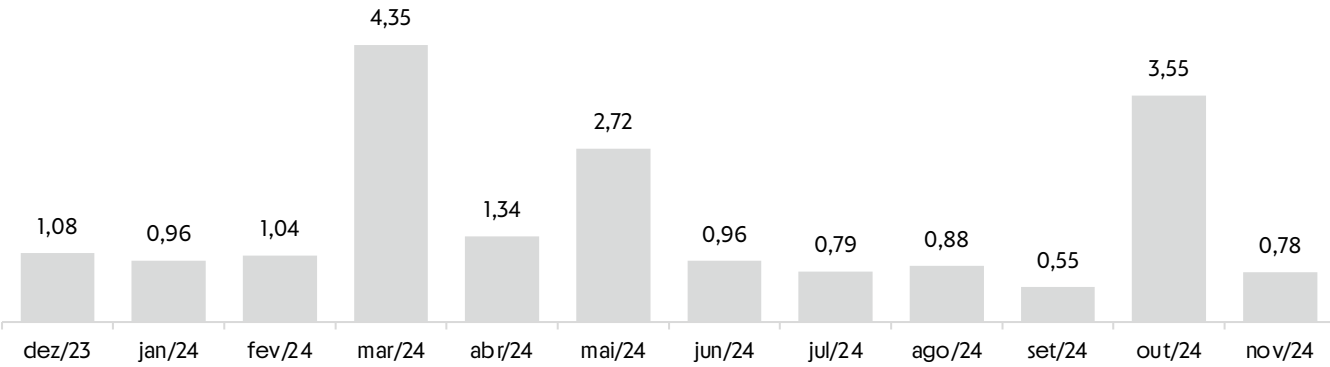
¹ Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Número
de Cotistas

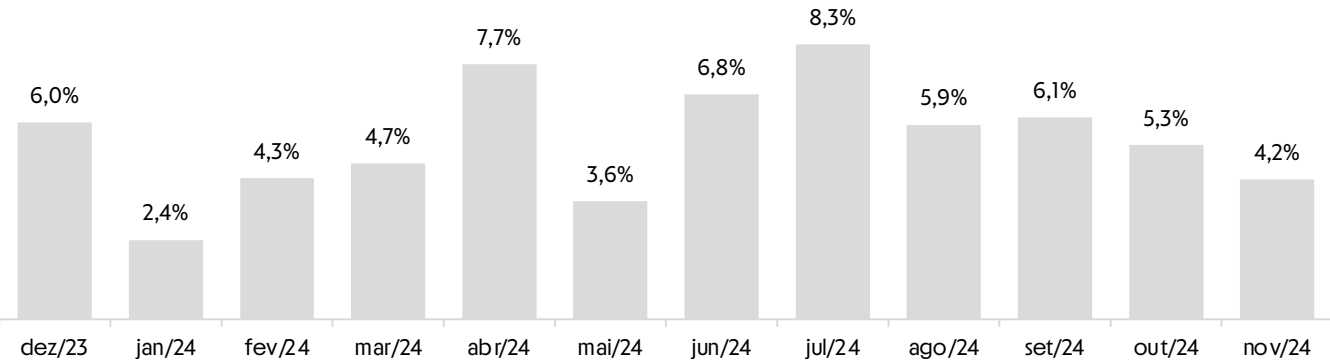
Aumento de 29% no
número de cotistas
nos últimos 12 meses



Volume
Negociado
(R\$ MM)



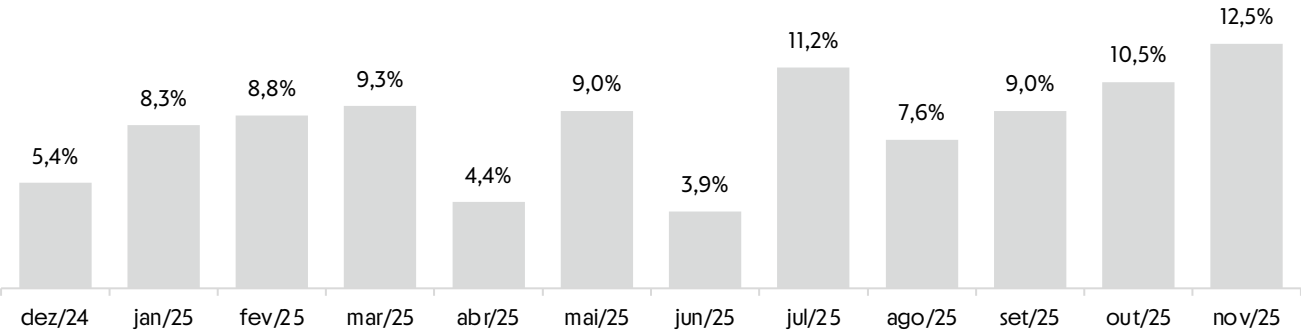
Taxa de Distratos



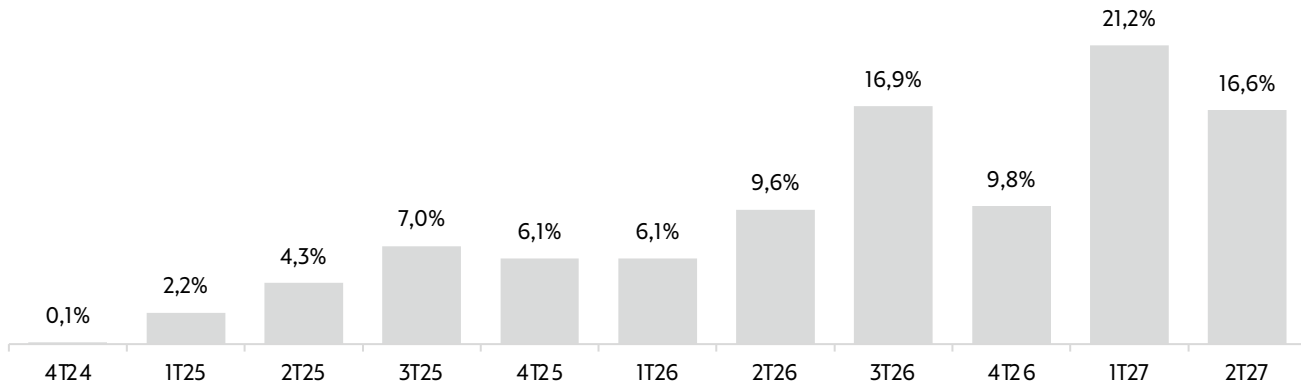
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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

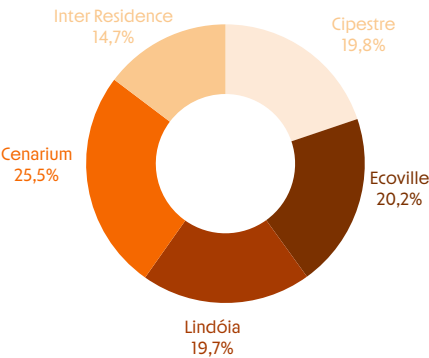


Cronograma de Vencimento



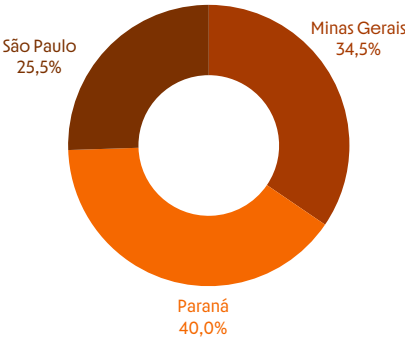
Portfólio

Receita por Empreendimento



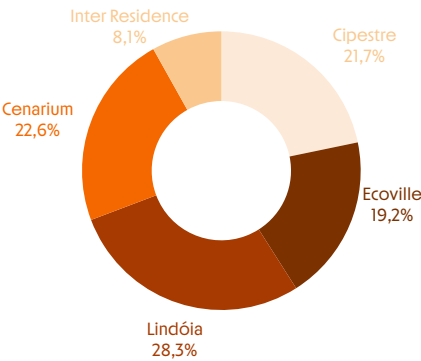
(receita auferida no período)

Receita por Estado



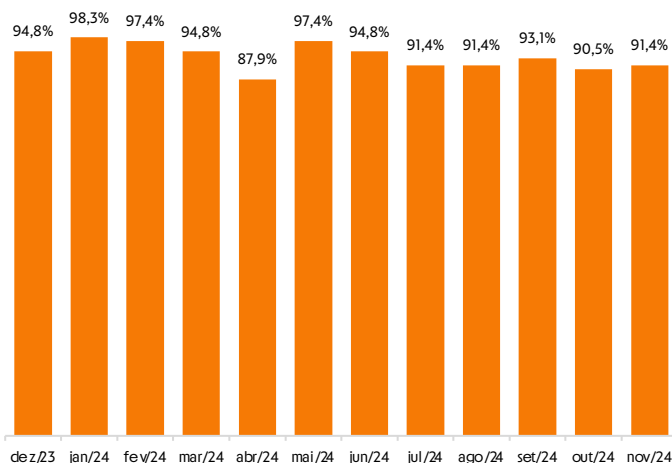
(receita auferida no período)

Área Locável por Empreendimento

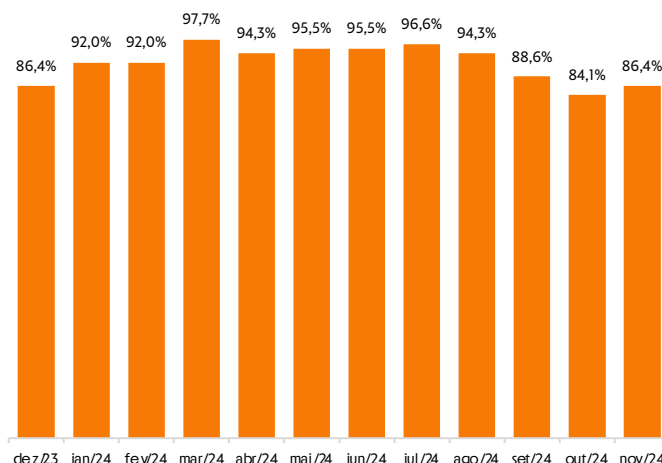


Ocupação por Empreendimento

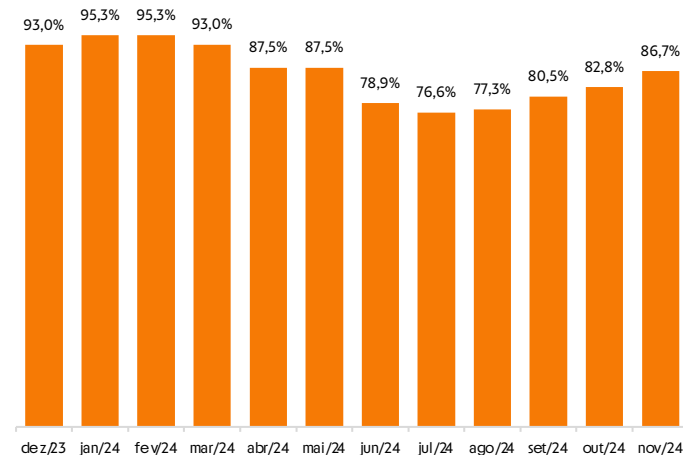
Cipreste



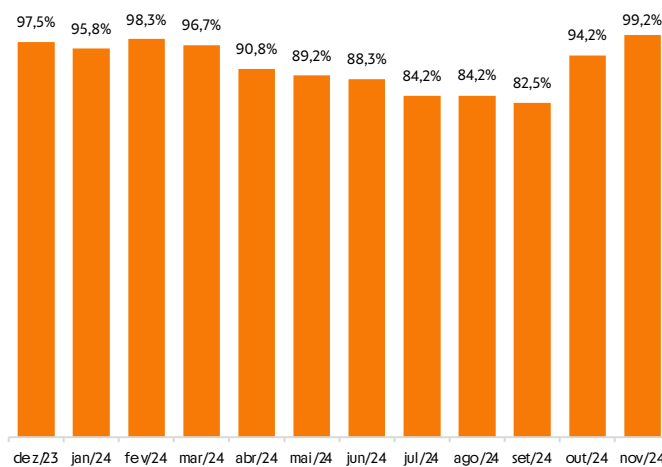
Ecoville



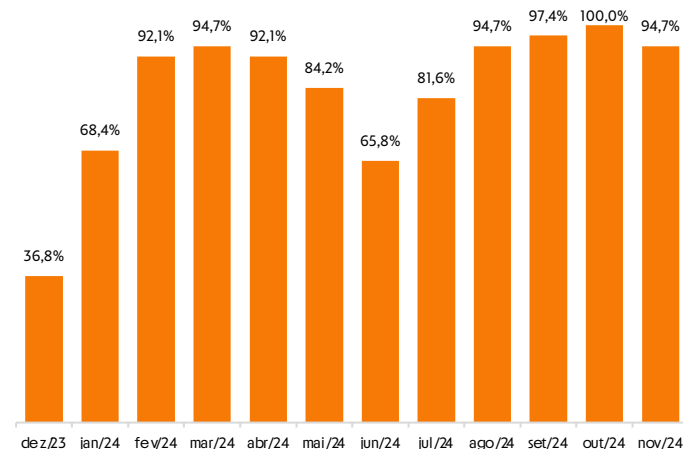
Lindóia



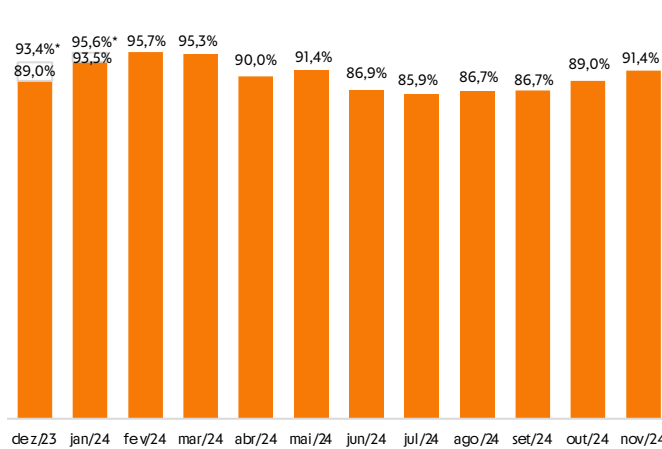
Cenarium



Inter Residence Barbacena



Consolidado

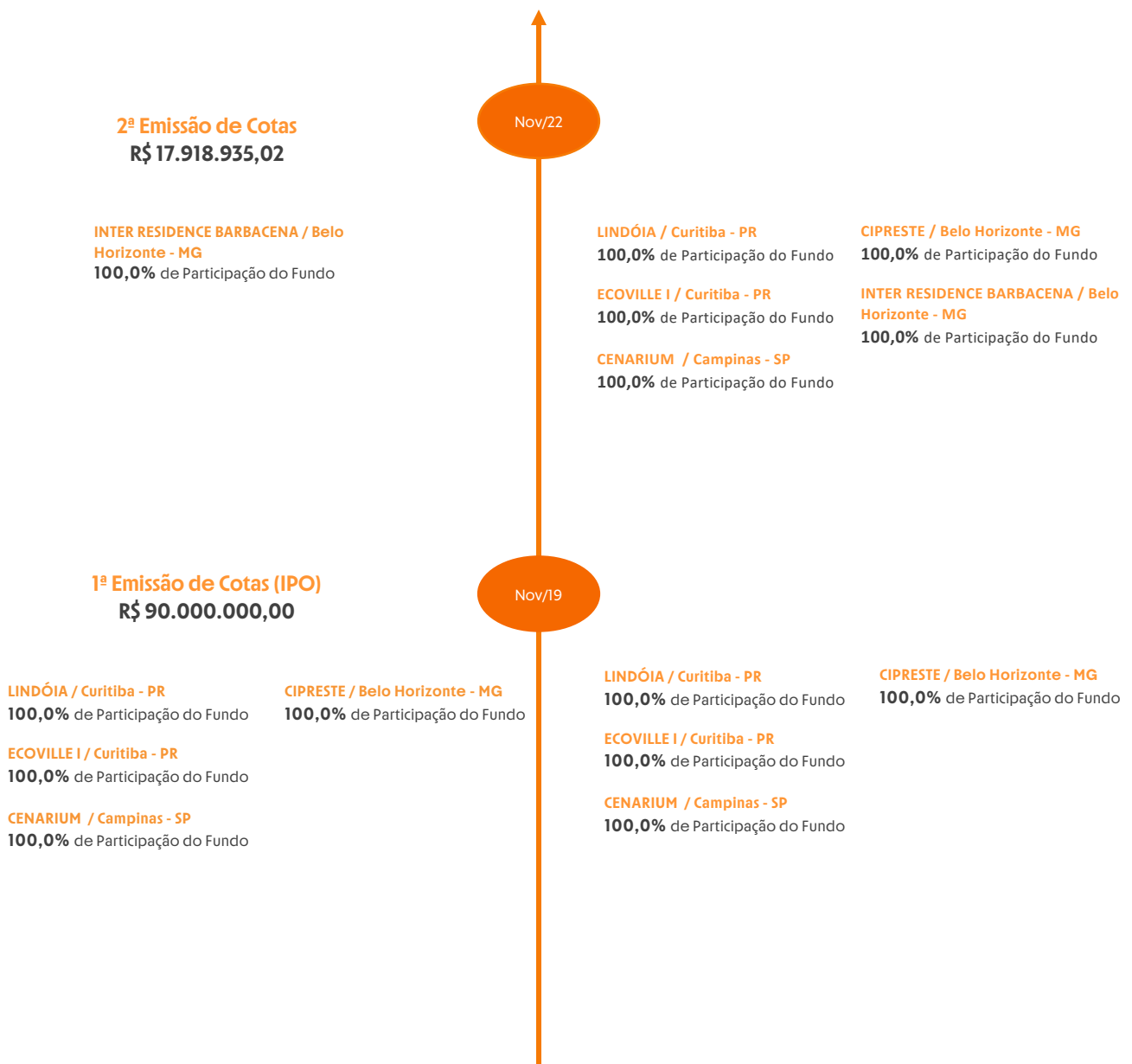


* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence Barbacena).

Principais Eventos

ATIVOS COMPRADOS NA EMISSÃO

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO



Map of the Cipereste neighborhood in São Paulo, showing various streets and property listings. The map includes labels for neighborhoods like Vila Gamelera, Nova Gamelera, Embaobas, Nova Cintra, Salgado Filho, Barão Homem de Melo 1ª Seção, São Jorge 1ª Seção, Monte São José, Lurembuigo, Santa Sofia, Conjunto Santa Maria, Alpes, Pantana, São Bento, Vila Pavaí, Estoril, Santa Lucia, Alta Tensão 1ª Seção, Vila Betânia, Bairro das Indústrias, Vila Mãe Gertrudes 3ª Seção, and Vila Mãe Gertrudes 1ª Seção. Property listings are shown in colored boxes with prices: R\$ 1.850 (orange), R\$ 2.000 (orange), R\$ 2.118 (orange), R\$ 1.588 (purple), R\$ 1.600 (orange), and R\$ 2.150 (orange). The Cipereste neighborhood is highlighted in purple.

-
- Map of Bixby, Oklahoma, showing five locations with their estimated rental prices:
- Bixby Station: R\$ 2.013
 - Bixby Station Café: R\$ 1.800
 - Bixby Station: R\$ 1.732
 - Bixby Station: R\$ 1.907
 - Bixby Station: R\$ 2.233
- The map also shows major roads like Highway 91 and Highway 151, and surrounding areas like Bixby Station and Bixby Station.

- 11

An aerial photograph of the Residencial Luggo Lindóia in Curitiba. The image shows several modern, multi-story apartment buildings with light-colored facades and numerous windows. In the foreground, there is a basketball court with a blue and green surface and a playground with colorful equipment. A paved walkway with a metal railing runs alongside the buildings. The surrounding area includes other residential buildings and greenery.

A map of the Lindóia neighborhood in São Paulo, Brazil, showing average real estate prices per square meter for various streets. The prices are displayed in orange callouts, except for the central 'Lindóia' label which is in a purple box. The map includes major roads like Avenida Silva Jardim, Avenida Presidente Wenceslau Brás, and Avenida Princesa Isabel. Other labeled areas include Vila Izabel, Água Verde, Parolin, Jardim Botânico, Jardim das Américas, Guabirotuba, Fanny, Novo Mundo, Dinha, and Uberaba. The Rio Selem is also visible.

Location	Price (R\$)
Rebouças	R\$ 1.867
Vila Izabel	R\$ 2.233
Água Verde	R\$ 2.144
Parolin	R\$ 1.860
Jardim Botânico	R\$ 1.500
Jardim das Américas	R\$ 1.500
Guabirotuba	R\$ 1.500
Fanny	R\$ 1.800
Novo Mundo	R\$ 1.949
Dinha	R\$ 2.221
Uberaba	R\$ 1.449

-

Map showing the area around Lago do Café, highlighting three properties for sale:

- Property 1 (Purple):** CENARIUM, R\$ 2.038, located near RUA ALFABVILLE CAMPINAS and RUA CÂNDIDA.
- Property 2 (Orange):** MANSÕES SANTO ANTÔNIO, R\$ 2.242, located near RUA DOM PEDRO and LAGO DO CAFÉ.
- Property 3 (Orange):** R\$ 2.632, located near RUA CÂNDIDA and RUA DOM PEDRO.

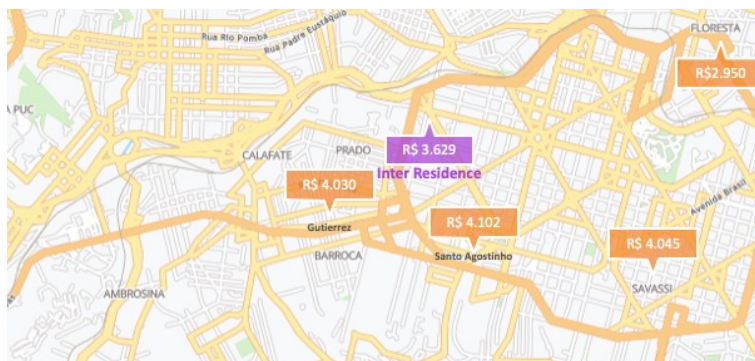
Other landmarks and roads visible include: RUA ALFABVILLE CAMPINAS, RUA CÂNDIDA, RUA DOM PEDRO, RUA DA COSTA, LAGO DO CAFÉ, VILA DA COSTA, VILA ARABICA, VILA EXERCITO, VILA MATA SANTA GENBRA, REPRESA ALFABVILLE CAMPINAS, SANTA CÂNDIDA, SP-340, SP-310, and IAC (EXERCITO).

- 12

LUGGO
INTER RESIDENCE BARBACENA
Belo Horizonte



Elementos comparativos
Setembro 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@interdtyvm.com.br e ri@interasset.com.br

