

# BICR11

## Relatório gerencial

Inter títulos imobiliários - FII

**inter** asset  
**inter** dtvm



## Objetivo do fundo

Inter títulos imobiliários - FII

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.

Data Base:

**Fevereiro 21**

Dividendos:

**R\$ 0,28**

por cota

Pagamento:

**10/03/21**

## Principais 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

Taxa de administração | 0,50% a.a.

Patrimônio líquido | R\$ 49,90 Milhões

Número de cotistas | 633

## Highlights

### **Cota valor de mercado**

R\$ 100,30/cota

### **Valor de mercado do fundo**

R\$ 50,15 milhões

### **Cota patrimonial**

R\$ 99,80/cota

### **Patrimônio líquido**

R\$ 49,90 milhões

### **Dividend yield anualizado**

3,41% a.a

### **Dividend yield mês**

0,28% a.a

### **Dividend yield mês**

R\$ 0,28/cota

### **Volume negociado mês**

R\$ 54,86 mil



## Mensagem aos investidores

Apresentamos neste relatório os resultados relativos ao mês de Fevereiro/21 do Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”).

Em 26/02/2021 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,28 por cota. O *dividend yield* acumulado está em 3,41% a.a. e vale ressaltar que a rentabilidade do Fundo será sempre influenciada pelo volume de rendimentos e juros auferidos pelo Fundo durante o mês, sendo comum apresentar variações no valor distribuído.

Conforme indicado abaixo, em fevereiro alocamos em 1 novos CRI. O Fundo ainda mantém 8,397% do patrimônio em caixa para futuras alocações estratégicas, e mantemos nosso compromisso de informar aos cotistas sobre qualquer renegociação que seja formalizada.

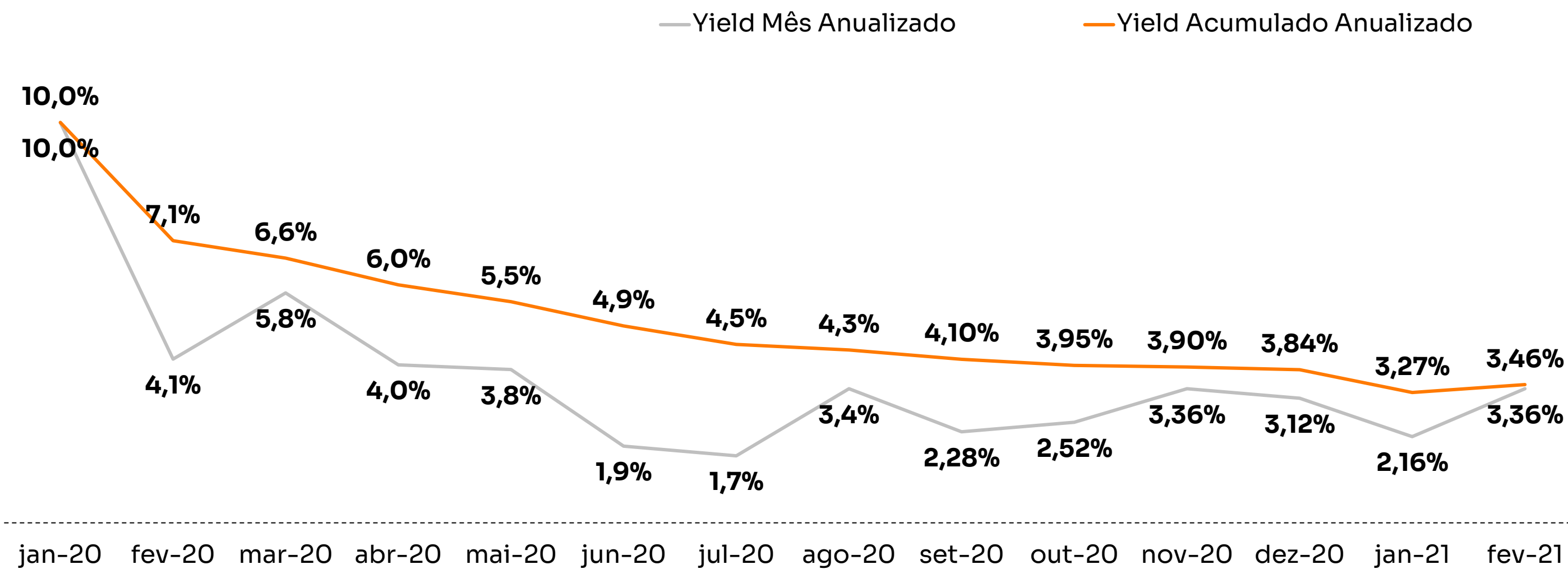
| Movimentação | Ativo       | Emissor | Cód. CETIP | Segmento          | Indexador | Vencimento | Tx. Emissão  | %PL   |
|--------------|-------------|---------|------------|-------------------|-----------|------------|--------------|-------|
| Aplicação    | CRI TECNISA | ISEC    | 21B0544455 | Construção e Inc. | IPCA+     | 15/02/2026 | IPCA + 5,94% | 3,00% |

A carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente com as obrigações. Desde sua concepção, o Fundo aloca seu patrimônio em ativos de baixo risco, com devedores e garantias de alta qualidade. Acreditamos que a atual carteira do Fundo tem uma boa diversificação de risco de crédito em linha com seus objetivos.

A maioria dos ativos que compõem a carteira de CRI contam com garantias reais, como a alienação fiduciária de imóveis. Os demais ativos sem garantia real têm devedores de alta qualidade e com rating corporativo elevado.

Visite nosso site: [www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/bicr/](http://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/bicr/)

## Dividend Yield (%)

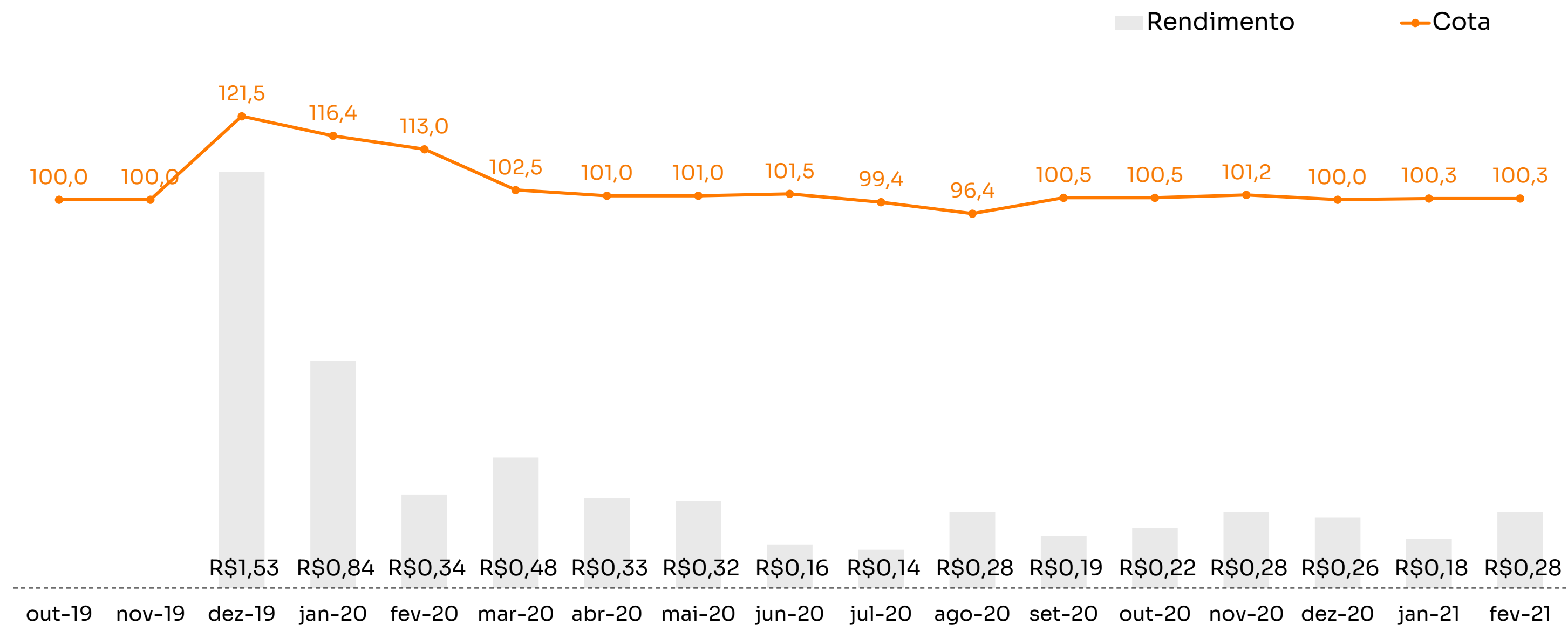


# Demonstração de resultados

Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Asset

| Fluxo Financeiro                | 1T20           | 2T20           | 3T20           | 4T20           | 2020             | jan-21         | fev-21         |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Receitas CRI                    | 441.443        | 341.719        | 271.174        | 301.999        | 1.356.335        | 63.998         | 145.052        |
| Receitas LCI e Ativos Liquidez  | 325.418        | 2.567          | 5.343          | 24.033         | 357.361          | 8.802          | 14.150         |
| Rendimentos FII                 | 51.280         | 112.969        | 115.372        | 119.233        | 398.854          | 31.047         | 39.581         |
| Ganhos de Capital Bruto         | 136.601        | -              | -              | -              | 136.601          | 0              | 0              |
| <b>Total de Receitas</b>        | <b>954.742</b> | <b>457.255</b> | <b>391.889</b> | <b>462.886</b> | <b>2.266.772</b> | <b>103.847</b> | <b>198.784</b> |
| Despesas Operacionais           | -82.011        | -79.249        | -80.076        | -78.795        | -320.132         | -27.923        | -23.728        |
| IR Sobre Ganho de Capital Bruto | -9.449         | -              | -              | -              | -9.449           | -764           | 0              |
| <b>Total de Despesas</b>        | <b>-91.459</b> | <b>-79.249</b> | <b>-80.076</b> | <b>-78.936</b> | <b>-329.721</b>  | <b>-28.687</b> | <b>-23.728</b> |
| <b>Resultado</b>                | <b>863.283</b> | <b>378.006</b> | <b>311.813</b> | <b>384.091</b> | <b>1.937.192</b> | <b>75.160</b>  | <b>175.055</b> |
| Reserva                         | 34.121         | -26.994        | 6.813          | 4.091          | 18.031           | -14.840        | 35.055         |
| Rendimento Distribuído          | 829.162        | 405.000        | 305.000        | 380.000        | 1.919.162        | 90.000         | 140.000        |
| Distribuição por Cota           | 1,66           | 0,81           | 0,61           | 0,76           | 3,84             | 0,18           | 0,28           |

# Histórico de Rendimento por cota

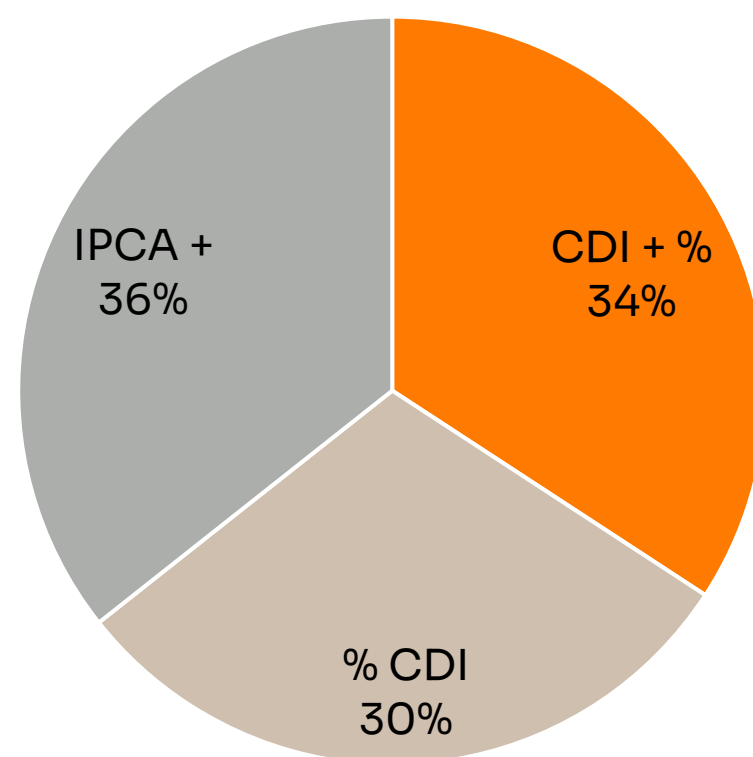




## Portfólio atual

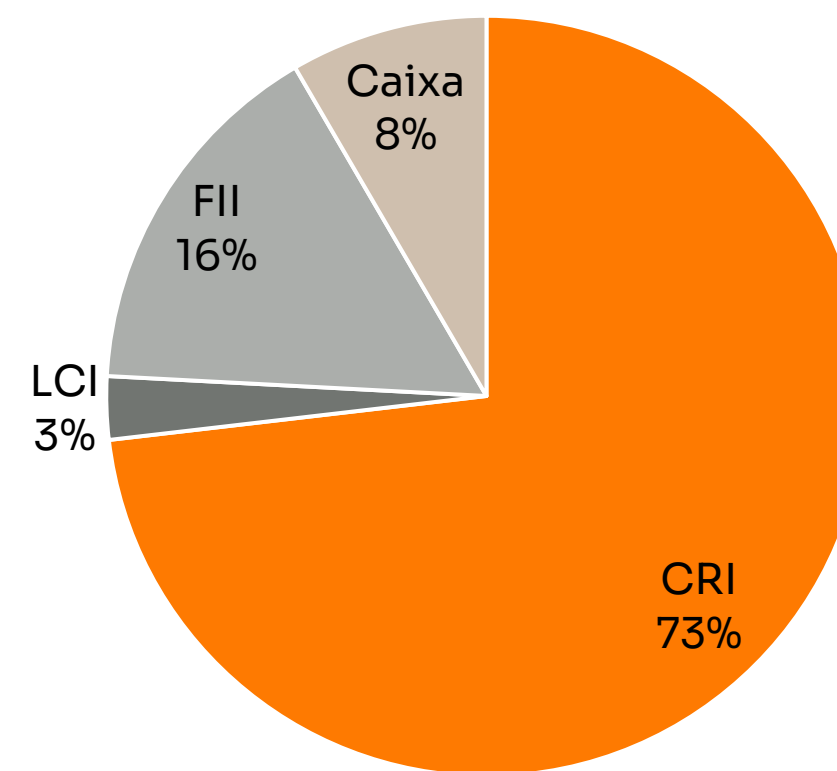
### Indexadores

(% da Carteira de CRI e LCI)



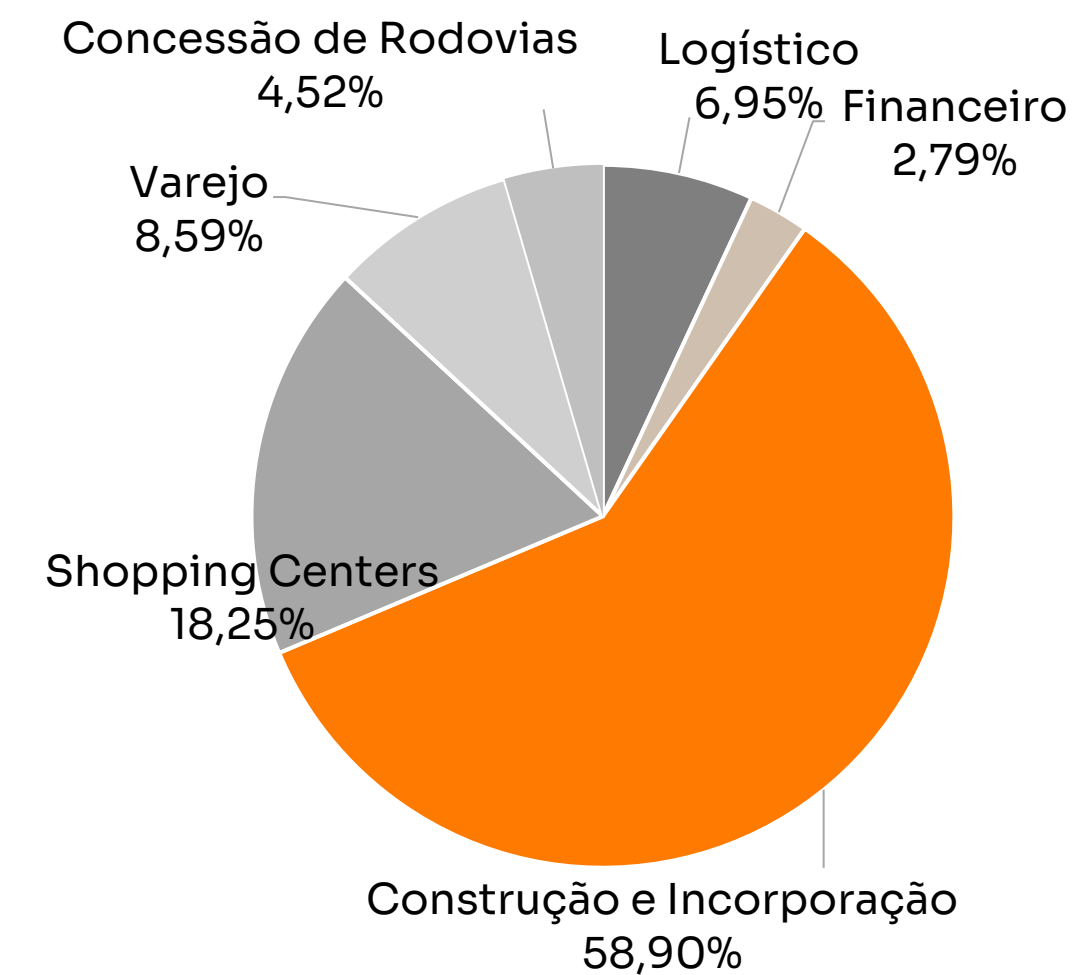
### Classe de Ativo

(% da Carteira)



### Segmento Devedor

(% da Carteira de CRI)



# Carteira alocada em CRI

| Ativo                  | Emissor         | Cód. CETIP | Setor                 | Indexador | Vencimento | Tx. Emissão  | %PL          | Valor (R\$)       |
|------------------------|-----------------|------------|-----------------------|-----------|------------|--------------|--------------|-------------------|
| CRI LOG CP             | RB Capital Sec. | 19C0216515 | Logístico             | % CDI     | 26/03/2025 | 108% CDI     | 4,9%         | 2.453.922         |
| CRI LOG CP             | ISEC            | 18E0915989 | Logístico             | % CDI     | 15/06/2021 | CDI + 1,5%   | 0,2%         | 83.636            |
| CRI BRZ Emp.           | True Sec.       | 19G0835181 | Construção e Inc.     | CDI + %   | 15/08/2022 | 108% CDI     | 8,8%         | 4.412.542         |
| CRI MRV Engenharia     | Vert Sec.       | 19E0967202 | Construção e Inc.     | % CDI     | 28/05/2024 | CDI + 1,2%   | 9,0%         | 4.506.623         |
| CRI Cury               | RB Capital Sec. | 19J0280488 | Construção e Inc.     | % CDI     | 22/10/2024 | 100,4% CDI   | 8,1%         | 4.026.365         |
| CRI HBR (Multi Ativos) | Habitasec       | 19G0228153 | Construção e Inc.     | IPCA +    | 26/07/2034 | 102,4% CDI   | 7,4%         | 3.695.986         |
| CRI IGUATEMI           | RB Capital Sec. | 15I0011480 | Shopping Centers      | CDI+      | 17/09/2025 | IPCA + 6,0%  | 5,3%         | 2.624.484         |
| CRI MULTIPLAN          | Travessia       | 20F0704753 | Shopping Centers      | CDI+      | 27/03/2023 | CDI + 0,15%  | 6,7%         | 3.334.301         |
| CRI ALIANSCE           | RB Capital Sec. | 16I0965158 | Shopping Centers      | CDI+      | 30/09/2021 | CDI + 3,25%  | 1,4%         | 703.736           |
| CRI GPA                | BARI Sec.       | 20F0689770 | Varejo                | IPCA +    | 10/06/2035 | CDI + 0%     | 6,3%         | 3.134.994         |
| ARTERIS                | ISEC            | 20F0719220 | Concessão de Rodovias | IPCA +    | 05/07/2045 | IPCA + 5,75% | 3,3%         | 1.648.814         |
| CRI HELBOR             | ISEC            | 20F0849801 | Construção e Inc.     | CDI+      | 27/06/2023 | IPCA + 5,00% | 3,7%         | 1.869.615         |
| CRI CASH ME            | Gaia Sec.       | 20L0610016 | Financeiro            | IPCA +    | 15/12/2027 | IPCA + 5,00% | 2,0%         | 1.019.909         |
| CRI FIBRA              | RB Capital Sec. | 20L0653261 | Construção e Inc.     | IPCA +    | 12/12/2024 | IPCA + 5,96% | 3,0%         | 1.509.220         |
| CRI TECNISA            | ISEC            | 21B0544455 | Construção e Inc.     | IPCA +    | 15/02/2026 | IPCA + 5,94% | 3,0%         | 1.480.155         |
| <b>TOTAL</b>           |                 |            |                       |           |            |              | <b>73,2%</b> | <b>36.504.301</b> |

## Resumo dos ativos

| Ativo                          | Emissor         | %PL  | Segmento          | Descrição  |
|--------------------------------|-----------------|------|-------------------|--|
| <b>CRI LOG CP</b>              | RB Capital Sec. | 4,9% | Logístico         | CRI com risco de crédito Log. O ativo ainda conta com garantia de alienação fiduciária de ações da subsidiária Log BTS Extrema Empreendimentos Imobiliários, sendo que o montante de ações em garantia deve se manter a partir de 100% do valor nominal do CRI. A subsidiária detém um imóvel de modalidade galpão logístico, localizado na cidade de Extrema, MG. |
| <b>CRI LOG CP</b>              | ISEC            | 0,2% | Logístico         | Ativo com risco de crédito Log. O CRI também conta com garantia de alienação fiduciária de 3 imóveis de modalidade galpão logístico: Log Campos I e Log Campos II, localizados em Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro, além do Log Sumaré, localizado na cidade de Sumaré, estado de São Paulo.   |
| <b>CRI BRZ Empreendimentos</b> | True Sec.       | 8,8% | Construção e Inc. | CRI com risco de crédito corporativo da BRZ Empreendimentos, incorporadora focada no segmento residencial de baixa e média renda.  |
| <b>CRI MULTIPLAN</b>           | Travessia       | 6,7% | Shopping          | CRI com risco de crédito Multiplan. A operação é fruto da securitização dos recebíveis do contrato de compra e venda do Shopping Diamond Mall, adquirido pela Multiplan. O fluxo de pagamento devido pela empresa de shopping será utilizado para a liquidação da estrutura. Há também uma fiança do Bradesco atrelada à estrutura.                                |

## Resumo dos ativos

| Ativo                         | Emissor         | %PL  | Segmento          | Descrição   |
|-------------------------------|-----------------|------|-------------------|---|
| <b>CRI Cury</b>               | RB Capital Sec. | 8,1% | Construção e Inc. | O ativo inclui o risco corporativo da Cury, mas conta também com a fiança de sua controladora, Cyrela, como garantia. A Cury é uma incorporadora focada no mercado residencial de baixa e média renda, e realizou o seu IPO em setembro de 2020.  |
| <b>CRI HBR (Multi Ativos)</b> | Habitasec       | 7,4% | Corporativo       | A operação possui risco pulverizado entre a HBR, três de suas empresas controladas, e diversos locatários de imóveis comerciais localizados no estado de São Paulo. Como garantia, o CRI ainda conta com alienação fiduciária de 3 imóveis localizados em Santo André e Barueri/SP, hoje locados para a Pirelli e para a Iguasport/Decathlon. Outras garantias da operação são também as fianças, tanto da HBR como das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23, a alienação fiduciária das ações destas três empresas controladas, a cessão fiduciária de direitos creditórios atuais e futuros, além do fundo de reservas e do fundo de despesas que foram criados para a operação. |
| <b>CRI IGUATEMI</b>           | RB Capital Sec. | 5,3% | Shopping          | CRI com risco de crédito Iguatemi. A operação foi fruto do contrato de compra e venda realizado entre a Galleria Empreendimentos e a Nova Galleria empreendimentos, visando a alienação do Shopping Galleria. Como garantia, a operação conta com a fiança prestada pelo Iguatemi e com a alienação fiduciária dos recebíveis de estacionamento e aluguel do Shopping Galleria.   |
| <b>CRI MRV Engenharia</b>     | Vert Sec.       | 9,0% | Construção e Inc. | CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.  |

## Resumo dos ativos

| Ativo               | Emissor         | %PL  | Segmento              | Descrição   |
|---------------------|-----------------|------|-----------------------|---|
| <b>CRI ALIANSCE</b> | RB Capital Sec. | 1,4% | Shopping              | CRI com risco de crédito Aliansce. A operação é fruto da cessão das debentures emitidas pela Aliansce, detidas pela BSC (subsidiária integral da Aliansce e proprietária do shopping Bangu). Como garantia, foi realizado a alienação fiduciária das quotas da BSC e a cessão fiduciária de recebíveis do Shopping Bangu. O fluxo de pagamento do CRI é realizado com recursos dos recebíveis e, quando necessário, complementados pela Aliansce.   |
| <b>CRI GPA</b>      | Bari Sec. S.A.  | 6,3% | Varejo                | CRI lastreado em 7 créditos imobiliários representativos de contratos atípicos de locação entre GPA e Assaí (divisão de varejo e atacado, respectivamente, do Grupo Pão de Açúcar) com o fundo imobiliário TRX, cujos imóveis são utilizados pela varejista e atacadista para suas operações. O vencimento do CRI está atrelado aos vencimentos dos contratos de locação. Risco de crédito corporativo, tendo a Companhia rating AA(bra) pela Fitch.  |
| <b>ARTERIS</b>      | ISEC            | 3,3% | Concessão 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. |



## Resumo dos ativos

| Ativo              | Emissor         | %PL  | Segmento          | Descrição   |
|--------------------|-----------------|------|-------------------|---|
| <b>CRI HELBOR</b>  | ISEC            | 3,9% | Construção e Inc. | Ativo conta risco pulverizado entre a Helbor, seus principais sócios controladores e a venda dos imóveis atrelados à operação, localizados nas cidades de São Paulo e Curitiba. A operação possui, a princípio, amortização bullet, mas sofre amortizações extraordinárias conforme as unidades imobiliárias são vendidas ao longo do tempo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de uma das SPEs, cash collateral e o aval dos sócios controladores.   |
| <b>CRI CASH ME</b> | Gaia Sec.       | 2,1% | Financeiro        | O CRI é baseado em uma carteira de crédito da CashMe, companhia controlada pela Cyrela. Os créditos que compõem a carteira contam com alienação fiduciária de imóveis como garantia, sendo que a avaliação inicial dos imóveis representa 329% do valor total dos CRIs seniores. O ativo conta com a possibilidade de amortização extraordinária ao longo do tempo, e o índice de senioridade mínimo é de 75%, sendo que a Cyrela é a detentora de 100% dos CRIs subordinados.  |
| <b>CRI TECNISA</b> | RB Capital Sec. | 3,0% | Construção e Inc. | Ativo conta com risco corporativo Tecnisa, além de uma garantia de 50% do saldo devedor do CRI. As garantias serão constituídas dentro de um prazo estabelecido pela operação, e serão compostas por terrenos no estado de SP e/ou cotas da SPE de Jardim das Perdizes, que possui empreendimentos localizados na capital paulista. A Tecnisa é uma das maiores construtoras do país, e passou por um processo de reorganização interna nos últimos anos, tendo realizado um follow-on de 440 milhões em jul/2019. A companhia encontra-se, ao final de 2020, em uma situação confortável de caixa e alavancagem, possibilitando a retomada de seu crescimento, que está previsto para o ano de 2021 em diante. |
| <b>CRI FIBRA</b>   | ISEC            | 3,0% | Construção e Inc. | O ativo conta com risco corporativo da companhia Fibra Experts, braço imobiliário do Grupo Vicunha, grupo empresarial que também controla as companhias CSN, Vicunha Têxtil e Banco Fibra. A empresa atua em três segmentos imobiliários: edifícios residenciais de médio e alto padrão, edifícios corporativos, também de alto padrão, e urbanismo, todos com foco principal no estado de São Paulo. A operação conta ainda com garantia real imobiliária mínima de 133% do saldo devedor, sendo que os imóveis dados em garantia também estão predominantemente localizados no estado de São Paulo.   |

## Resumo dos ativos

| Ativo         | %PL  | Descrição  |
|---------------|------|--|
| <b>LGCP11</b> | 7,6% | Fundo que possui participação em cinco galpões logísticos da Log Commercial Properties, sendo eles o Log Contagem I, o Log Viana, o Log Goiânia, o Log Gaiolli e o Log Rio Campo Grande. Os empreendimentos possuem carteiras pulverizadas de inquilinos, distribuindo os riscos em diversos setores da economia, sendo que 61% da ABL do fundo está distribuído entre os setores de Alimentos e Bebidas, Farmacêutico e E-Commerce. |
| <b>LUGG11</b> | 8,6% | Fundo que possui participação em quatro empreendimentos residenciais, de classes B e C, contruídos e projetados pela MRV, especificamente para o mercado de aluguel de apartamentos, e ofertados pela Luggo. Dois empreendimentos se encontram na cidade de Campinas (SP), um na cidade de Belo Horizonte (MG), e um na cidade de Curitiba (PR).   |



Site: [www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/bicr/](http://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/bicr/)

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

[ri.fii@interdtvm.com.br](mailto:ri.fii@interdtvm.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 imobiliário 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 imobiliário 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)

