

## **Demonstrações Financeiras**

### **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de  
23 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro  
2019  
com Relatório do Auditor Independente

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2020

#### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração do resultado abrangente .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração do fluxo de caixa .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Belo Horizonte - MG

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e letras de créditos imobiliários - LCIs

Em 31 de dezembro de 2020, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários e letras de créditos imobiliários no montante de R\$36.511 mil, representavam 73,4% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários e letras de créditos imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez.

##### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros:

- Avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários e das letras de créditos imobiliários;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Verificação da correta valorização desses ativos financeiros através da obtenção dos preços ou informações observáveis obtidas de fontes de mercado independentes.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 4.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários e letras de créditos imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Investimentos em cotas de fundo de investimento

Em 31 de dezembro de 2020, a carteira de investimentos em cotas de fundos no montante de R\$8.082 mil representava 16,30% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em cotas de fundos de investimento representa saldo material no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a leitura das demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos (exceto para os fundos recém criados e ainda não auditados), a verificação da correta valorização dos investimentos obtendo informações divulgadas pelos administradores dos fundos e o confronto do valor justo dos empreendimentos investidos pelos fundos imobiliários com o valor registrado contabilmente através das informações publicadas pelos administradores dos fundos imobiliários.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos aos cotistas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 31 de março de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães  
Contador CRC-1MG080613/O-1

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2020	%PL	31/12/2019	%PL
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades		8	0,0%	14	0%
Aplicações financeiras	4	5.270	10,6%	1.835	3%
Operação Compromissada		5.270	10,6%	1.835	3%
Títulos e valores mobiliários	4	9.549	19,2%	54.349	98%
Certificados De Recebíveis Imobiliários - CRI		784	1,6%	20.589	37%
Letras De Crédito Imobiliário - LCI		683	1,4%	21.361	39%
Cotas De Fundo Imobiliário - FII		8.082	16,3%	12.399	22%
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	35.044	70,5%	-	0%
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		34.328	69,1%	-	0%
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		716	1,4%	-	0%
Total do ativo		49.871	100,3%	56.198	101%
Passivo circulante					
Rendas a distribuir	7	130	0,3%	765	1,3%
Demais valores a pagar		26	0,0%	27	0,1%
		156	0,3%	792	1,4%
Patrimônio líquido	8				
Cotas de investimento integralizadas		50.000	100,6%	50.000	90,2%
Reservas de lucros		-	0,0%	5.406	9,8%
Prejuízos acumulados		(285)	(0,6%)	-	0%
Total do patrimônio líquido		49.715	100,0%	55.406	100,0%
Total do passivo		49.871	100,3%	56.198	101,4%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

### Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 23 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>01/01/2020 a</b>	<b>23/08/2019 a</b>
<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Outros ativos financeiros		
Receita de aplicações financeiras	9 <b>6.375</b>	5.980
Despesas financeiras	10 <b>(9.884)</b>	(8)
	<b>(3.509)</b>	5.972
Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas administrativas	11 <b>(318)</b>	(89)
Outras receitas operacionais	<b>89</b>	389
Outras despesas operacionais	<b>(34)</b>	(100)
	<b>(263)</b>	200
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício/período	<b>(3.772)</b>	6.172
Quantidade de cotas	<b>500.000</b>	500.000
Resultado líquido por cota (em reais)	<b>(10,27)</b>	12,34
Rentabilidade do fundo sobre o patrimônio líquido	<b>(7,59%)</b>	11,14%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 23 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Cotas de investimento integralizadas</b>	<b>Reservas</b>	<b>Lucros (Prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
Cotas integralizadas	50.000	-	-	50.000
Resultado do período	-	-	6.172	6.172
Distribuição de rendimentos	-	-	(766)	(766)
Constituição de reservas	-	5.406	(5.406)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	50.000	5.406	-	55.406
Resultado do exercício	-	-	<b>(3.772)</b>	<b>(3.772)</b>
Absorção prejuízo	-	<b>(3.772)</b>	<b>3.772</b>	-
Distribuição de rendimentos	-	<b>(1.634)</b>	<b>(285)</b>	<b>(1.919)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<b>50.000</b>	-	<b>(285)</b>	<b>49.715</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

### Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 23 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Elaborada pelo método indireto		
Atividades operacionais		
(Prejuízo)/Lucro líquido	<b>(3.772)</b>	6.172
Resultado das atividades operacionais	<b>(3.772)</b>	6.172
Variação de ativos e passivos		
Redução/(Aumento) de aplicações financeiras	<b>(3.435)</b>	(1.835)
Redução/(Aumento) de títulos e valores mobiliários	<b>9.756</b>	(54.349)
(Redução)/Aumento Demais valores a pagar	<b>(636)</b>	792
Caixa líquido (aplicado) gerado em atividades operacionais	<b>1.913</b>	(49.220)
Atividades de investimentos		
Caixa líquido aplicado em atividades de investimentos	-	-
Atividades de financiamentos		
Integralização de capital	-	50.000
Distribuição de rendimento para cotistas	<b>(1.919)</b>	(766)
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	<b>(1.919)</b>	49.234
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<b>(6)</b>	14
Caixa e equivalentes no início do período	<b>14</b>	-
Caixa e equivalentes no fim do período	<b>8</b>	14
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<b>(6)</b>	14

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **1. Contexto operacional**

O Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Inter DTVM"), foi constituído em 07 de junho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e iniciou suas operações em 23 de agosto de 2019. É um fundo destinado a investidores em geral, que possuam situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Fundo e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados à carteira do Fundo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, inclusive por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos pelo Fundo, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472/2008. Os Ativos-Alvo do FUNDO consistem basicamente em:

- (I) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (II) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (III) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (IV) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (V) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401/ 2003;
- (VI) Cotas de outros FII;

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **1. Contexto operacional--Continuação**

- (VII) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (VIII) Letras hipotecárias;
- (IX) Letras de crédito imobiliário; e
- (X) Letras imobiliárias garantidas.

Não obstante aos ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta previa aos Cotistas pelo seu Administrador.

O investimento em CRI deverá representar ao menos 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. Em decorrência de ter sido criado em junho 2019, o fundo teve um prazo máximo para limites de enquadramento de 180 dias, considerando a data de início das suas operações, estando em conformidade em 31 de dezembro de 2019.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliário que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

As demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pela Administradora em 31 de março de 2021.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

##### i) *Disponibilidades*

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

##### ii) *Operações compromissadas*

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

#### b) CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado a valor justo, considerando premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação**

#### c) LCI - Letras de Crédito Imobiliário

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado a valor justo, considerando premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliário e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

#### d) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores de fechamento das cotas, divulgados pelo mercado.

Os títulos e valores mobiliários das carteiras de aplicações dos fundos de investimento imobiliários regidos pela CVM, nos quais o Fundo efetua aplicações, são classificados de acordo com a intenção de negociação do Administrador nas categorias de "Títulos para negociação" sendo observadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

#### **3.1. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

#### **3.2. Lucro ou prejuízo por cota**

O lucro ou prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios/períodos.

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de disponibilidades, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	8	14
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	5.270	1.835
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.278</b>	<b>1.849</b>

(\*) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

Além disso, os saldos de títulos e valores mobiliários, em 31 de dezembro de 2020, estão representados por:

	31/12/2020	31/12/2019
Certificados De Recebíveis Imobiliários - CRI	35.112	20.590
Letras De Crédito Imobiliário - LCI	1.399	21.361
Cotas De Fundo Imobiliário - FII	8.082	12.398
<b>Total de Títulos e Valores Imobiliários</b>	<b>44.593</b>	<b>54.349</b>
<b>Circulante</b>	<b>9.549</b>	<b>54.349</b>
Certificados De Recebíveis Imobiliários - CRI	784	20.590
Letras De Crédito Imobiliário - LCI	683	21.361
Cotas De Fundo Imobiliário - FII	8.082	12.398
<b>Não circulante</b>	<b>35.044</b>	<b>-</b>
Certificados De Recebíveis Imobiliários - CRI	34.328	-
Letras De Crédito Imobiliário - LCI	716	-
<b>Total de Títulos e Valores Imobiliários</b>	<b>44.593</b>	<b>54.349</b>



## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária--Continuação

Além disso, na data-base de divulgação das demonstrações financeiras, o Fundo possui as seguintes aplicações financeiras:

Emissor do Papel	Natureza do Papel	Valor 31/12/2020	% PL	Valor 31/12/2019	% PL
Banco Inter S.A.	AIL (*)	5.269	10,57%	1.835	3,27%
Total de aplicações em AIL - Operações compromissadas		5.269	10,57%	1.835	3,27%
ISEC Securitizadora S.A.	CRI - CDI	2.066	4,14%	84	0,15%
ISEC Securitizadora S.A.	CRI - IPCA	1.511	3,03%	3.495	6,22%
RB Capital Securitizadora S.A.	CRI - CDI	9.272	18,60%	3.262	5,81%
Travessia Securitizadora S.A.	CRI - CDI	3.436	6,89%	-	0,00%
Ápice Securitizadora S.A.	CRI - CDI	4.418	8,86%	4.587	8,16%
Rio Bravo Crédito Imobiliário	CRI - CDI	701	1,41%	-	0,00%
Rio Bravo Crédito Imobiliário	CRI - IPCA	1.500	3,01%	-	0,00%
Habitasec Securitizadora S.A.	CRI - IPCA	3.675	7,37%	-	0,00%
Barigui Securitizadora S.A.	CRI - IPCA	2.933	5,88%	-	0,00%
Gaia Securitizadora S.A.	CRI - IPCA	1.005	2,02%	-	0,00%
Vert Companhia Securitizadora	CRI - CDI	4.593	9,21%	4.642	8,26%
True Securitizadora	CRI - CDI	-	0,00%	4.519	8,04%
Total de aplicações em CRI		35.110	70,42%	20.589	36,64%
Banco Inter S.A.	LCI - DI	350	0,71%	17.553	31,24%
Banco Inter S.A.	LCI - IPCA	200	0,40%	681	1,21%
Banco Inter S.A.	LCI - IPCA 360	848	1,71%	3.127	5,57%
Total de aplicações em LCI		1.398	2,82%	21.361	38,02%
LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário - FII	COTAS DE FII	3.851	7,75%	6.062	10,79%
Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII	COTAS DE FII	4.230	8,51%	6.337	11,28%
Total de aplicações em Cotas de FII		8.081	16,26%	12.399	22,07%
Total de aplicações de natureza não imobiliária		49.858	100,00%	56.184	100,00%

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **5. Riscos associados ao Fundo**

O Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

#### **5.1. Risco de liquidez**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

#### **5.2. Dificuldades financeiras do incorporador/construtor**

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

#### **5.3. Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios**

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **5. Riscos associados ao Fundo--Continuação**

#### **5.4. Risco de mercado**

Os ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

#### **5.5. Risco de crédito**

Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

#### **5.6. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

#### **5.7. Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **5. Riscos associados ao Fundo--Continuação**

#### **5.8. Riscos do setor imobiliário**

O Fundo está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao setor imobiliário:

- (i) Longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas;
- (ii) Custos operacionais, que podem exceder a estimativa original;
- (iii) Possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário;
- (iv) Construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos;
- (v) Eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários;
- (vi) Desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

#### **5.9. Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do Fundo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

#### **5.10. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O patrimônio do Fundo poderá ser composto por uma única modalidade de ativo, portanto, pode ocorrer do Fundo sofrer prejuízos caso o mercado ou a exploração desses ativos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **5. Riscos associados ao Fundo--Continuação**

#### **5.11. Necessidade de novos aportes**

Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do Fundo, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira do Fundo para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras do Fundo. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas.

s os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

#### **5.12. Risco das contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

#### **5.13. Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face do Fundo ou que direta ou indiretamente venham a envolvê-lo.

### **6. Encargos, taxa de administração e taxa de ingresso**

Taxa de administração - o Administrador do Fundo receberá, pela prestação de seus serviços, a remuneração de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo.

Foi provisionada a importância de R\$175 a título de taxa de administração, contra R\$89 em 2019.

Taxa de performance - o Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de desempenho.

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 7. Política de distribuição dos resultados

A Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente à apuração de rendimentos pelo Fundo. Fazem jus à distribuição os titulares de cotas emitidas, subscritas e integralizadas no Fundo, no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

<b>Rendimentos</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período</b>	<b>(3.773)</b>	6.172
Resultado não realizado com aplicações ( <i>Accrual</i> )	<b>(6.954)</b>	(2.471)
Despesas operacionais não pagas	<b>2</b>	25
Desvalorização de investimento em cotas de fundo	<b>9.686</b>	-
TVM - Ajuste a valor de mercado	<b>2.837</b>	(2.706)
Outros	<b>125</b>	(254)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>1.919</b>	766
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>1.919</b>	766
Rendimentos (a distribuir)	<b>(130)</b>	(766)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	<b>766</b>	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>2.555</b>	-
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	<b>5,11</b>	-

O valor distribuído no exercício de 2020 é de R\$1.919 (R\$766 em 2019). Ao longo do exercício de 2020 foram liquidados o montante total de R\$2.555 como rendimentos (R\$0 em 2019).

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 8. Patrimônio líquido

Em 30 de julho de 2019, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 1ª emissão, sendo ofertadas 500.000 (quinhentas mil) cotas, em classe única, com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) cada na data da 1ª integralização, nos termos do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas, perfazendo o montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 500.000 cotas (o mesmo registrado em 2019), com valor patrimonial de R\$99,428975 (Em 2019: R\$110,81) cada, totalizando R\$49.714.487,65 (contra R\$55.406.000,00 em 2019).

### 9. Receita de aplicações financeiras

A receita de juros, em 31 de dezembro de 2020, está representada por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Rendas Aplicações financeiras	<u>72</u>	171
NTN	3	163
LTN	9	8
CRI	59	-
Rendas de títulos de renda fixa	<u>(1.522)</u>	3.411
LCI	<u>(2.608)</u>	(3.175)
CRI	1.086	(228)
Rendas de títulos renda variável	113	(7)
Rendas de aplicações em fundos de investimento	<u>7.825</u>	2.398
<b>Total de títulos e valores imobiliários</b>	<u><b>6.375</b></u>	<u>5.980</u>

### 10. Despesas financeiras

As despesas financeiras, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Despesa com títulos de renda fixa	<u>(9.884)</u>	(7)
Despesa com LCI	-	(1)
<b>Total de títulos e valores imobiliários</b>	<u><b>(9.884)</b></u>	<u>(8)</u>

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 11. Outras despesas operacionais

As outras despesas operacionais, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Impostos e Taxas	3	38
Imposto de Renda	1.396	23
<b>Total de Impostos</b>	<u>1.399</u>	<u>61</u>

### 12. Outras despesas administrativas

As outras despesas administrativas, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa de administração	176	-
Taxa de gestão	74	57
Outras despesas	68	32
<b>Total</b>	<u>318</u>	<u>89</u>

### 13. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

### 14. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado contábil do período sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício/período foi de 3,82% (não auditado), já em 2019 foi de 11,14% (não auditado).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo distribuiu rendimentos no total de R\$1.919 (R\$766 em 2019). Ainda, no final de dezembro de 2020, foram provisionados rendimentos no valor de R\$130, que foram distribuídos em janeiro de 2021.



## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **15. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo nº 88 da instrução Normativa RFB no 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou em 2 de setembro de 2015 a Instrução Normativa nº 1.585, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais, em substituição à Instrução Normativa nº 1.022, de 5 de abril de 2010. As alterações introduzidas pela nova instrução entrarão em vigor a partir da data de publicação.

### **16. Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

### **17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 18. Partes relacionadas

Os serviços de administração e custódia, cuja despesa reconhecida no resultado foi de R\$132 (R\$57 em 2019), controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados pela Administradora.

Em 14 de setembro de 2020, foi realizada, por meio de consulta formal, a Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, a fim de substituir o prestador de serviços de gestão da carteira do Fundo. A atividade de gestão passou a ser exercida pela INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., a partir do dia 01 de outubro de 2020. O serviço de gestão prestado inicialmente pela Administradora, resultou em uma despesa de R\$88. O restante, R\$28, foi pago a INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., totalizando R\$116 em despesas referentes as duas prestadoras de gestão no ano de 2020.

Além disso, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não adquiriu novas operações com partes relacionadas.

<b>Operações com partes relacionadas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fundos Imobiliários (FIIs)	-	10.000
Letra de Crédito Imobiliário (LCI)	-	42.167
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>52.167</b>

### 19. Demonstrativo de valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

## Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### 19. Demonstrativo de valor justo--Continuação

- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da instrução CVM 516/11.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações interfinanceiras	-	-	5.270
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	35.112	-
Letra de Crédito Imobiliário (LCI)	-	1.399	-
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	8.082	-	-
	31/12/2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações interfinanceiras	-	-	1.835
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	20.590	-
Letra de Crédito Imobiliário (LCI)	-	21.361	-
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	12.398	-	-

### 20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## **Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.007.109/0001-72**

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

### **21. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

### **22. Outras informações**

Na adaptação da nova realidade imposta pela pandemia, a Administradora implementou soluções e ferramentas que permitiram o trabalho remoto (home office). A Administradora vem monitorando os acontecimentos recentes e avalia que ainda existe um alto grau de volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos ativos financeiros que pode trazer impactos futuros para as operações do Fundo por períodos longos e/ou indeterminados.

Durante o período de 31 de dezembro até a data de emissão deste relatório, o Fundo não apresentou variação significativa no valor da cota.

#### **Contador Responsável**

Sicomar Benigno de Araújo Soares - CRC-MG67120-O-3

#### **Diretora Responsável**

Maria Clara Guimarães Gusmão