

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.

Data Base:

Novembro 20

Dividendos:

R\$ 0,28

por cota

Pagamento:

14/12/20

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.

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\$ 49,48 Milhões

Número de cotistas | 701

Highlights

Cota valor de mercado

R\$ 101,23/cota

Valor de mercado do fundo

R\$ 50,25 milhões

Cota patrimonial

R\$ 98,97/cota

Patrimônio líquido

R\$ 49,48 milhões

Dividend yield anualizado

3,36% a.a

Dividend yield mês

0,28% a.a

Dividend yield mês

R\$ 0,28/cota

Volume negociado mês

R\$ 185 mil

Mensagem aos investidores

Apresentamos neste relatório os resultados relativos ao mês de Novembro/20 do Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”).

Em 30/11/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,28 por cota. O dividend yield acumulado está em 3,36% 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 novembro alocamos em 1 CRI. O Fundo ainda mantém 12% do patrimônio em caixa para futuras alocações estratégicas, e mantemos nosso compromisso de informar aos cotistas sobre qualquer renegociação que seja formalizada.

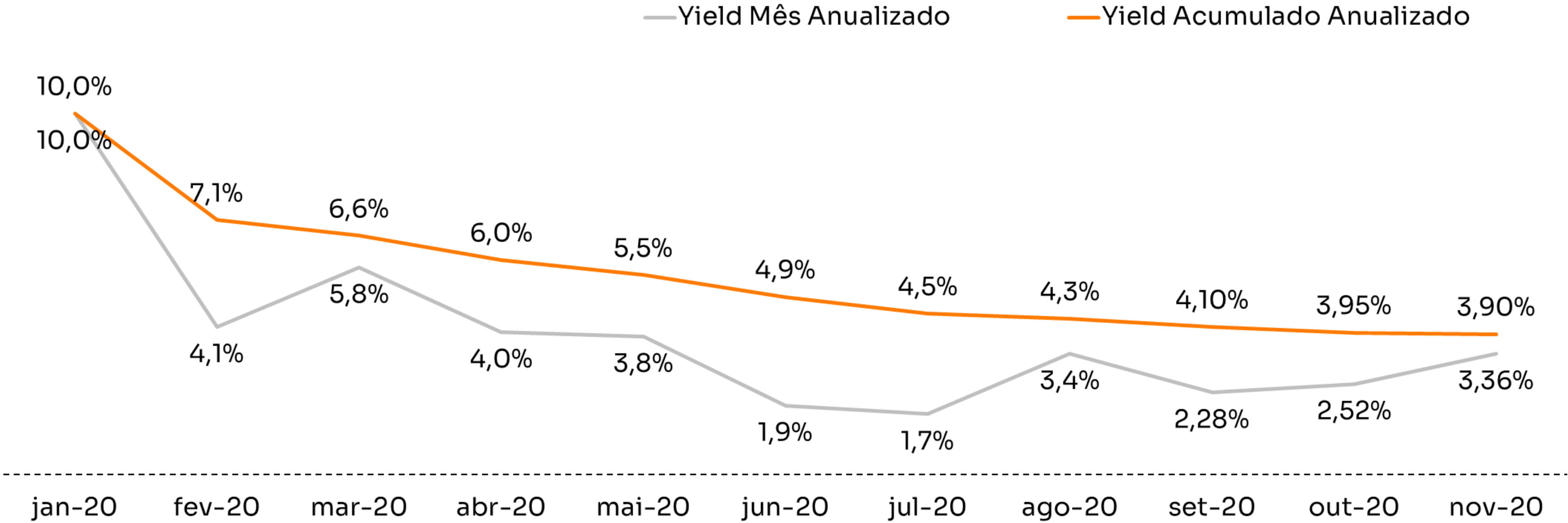
Movimentação	Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Segmento	Indexador	Vencimento	Tx. Emissão	%PL
Aplicação	ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,00%	3,03%

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/

Dividend Yield (%)

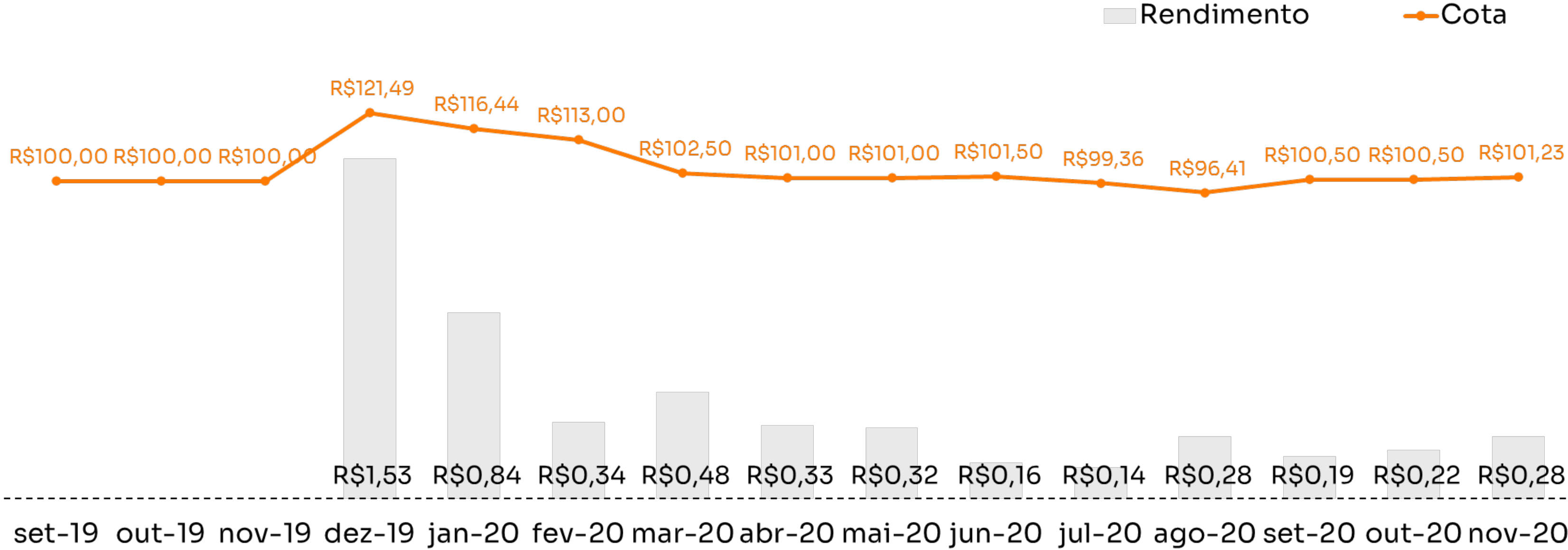


Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Assett

Demonstração
de resultados

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	3T20	nov-20	4T20	YTD20
Receitas CRI	441.443	341.719	271.174	107.792	202.490	1.256.826
Receitas LCI e Ativos Liquidez	325.418	2.567	5.343	5.050	6.633	339.961
Rendimentos FII	51.280	112.969	115.372	39.855	78.947	358.569
Ganhos de Capital Bruto	136.601	-	-	3.325	3.929	140.530
Total de Receitas	954.742	457.255	391.889	166.820	305.296	2.109.182
Despesas Operacionais	-82.011	-79.249	-80.076	-26.330	-52.164	-293.501
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-9.449	-	-	-141	-141	-9.590
Total de Despesas	-91.459	-79.249	-80.076	-26.472	-52.306	-303.091
Resultado	863.283	378.006	311.813	140.490	253.132	1.806.233
Reserva	34121,19	-26994	6812,92	489,75	3131,53	17071,3

Histórico de Rendimento por cota

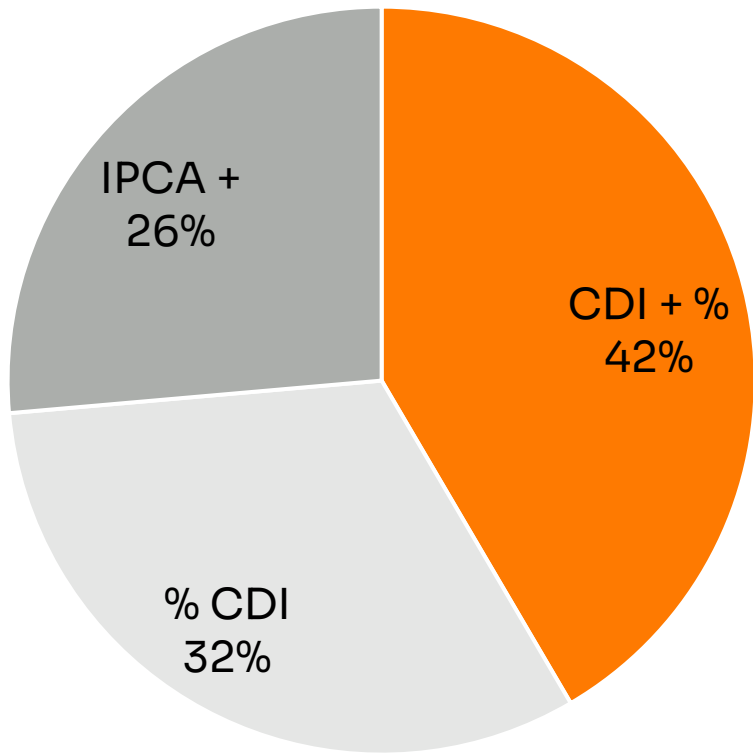


Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Assett

Portfólio
atual

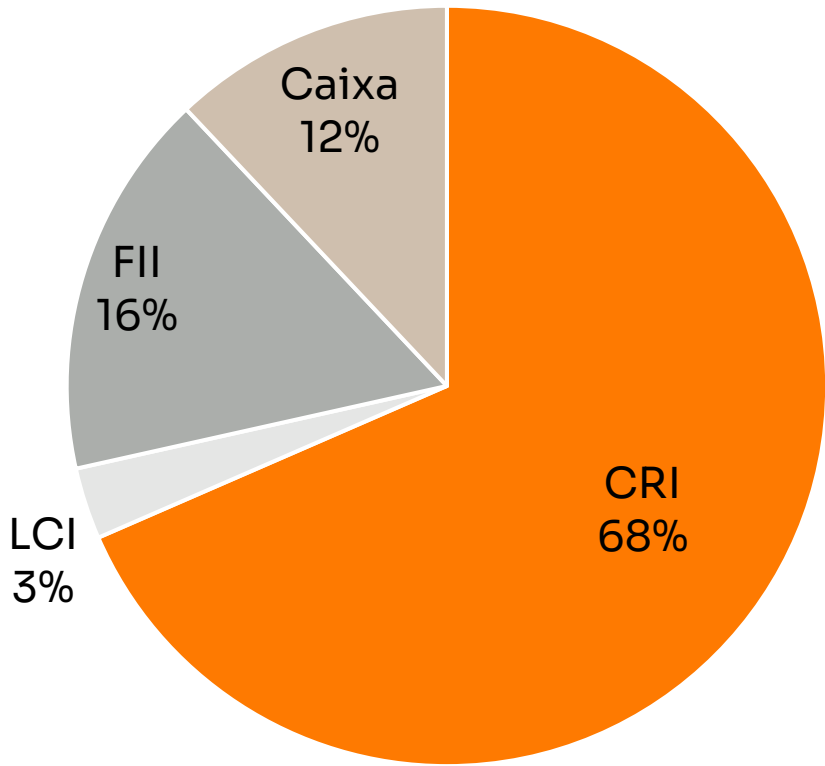
Indexadores

(% da Carteira de CRI e LCI)



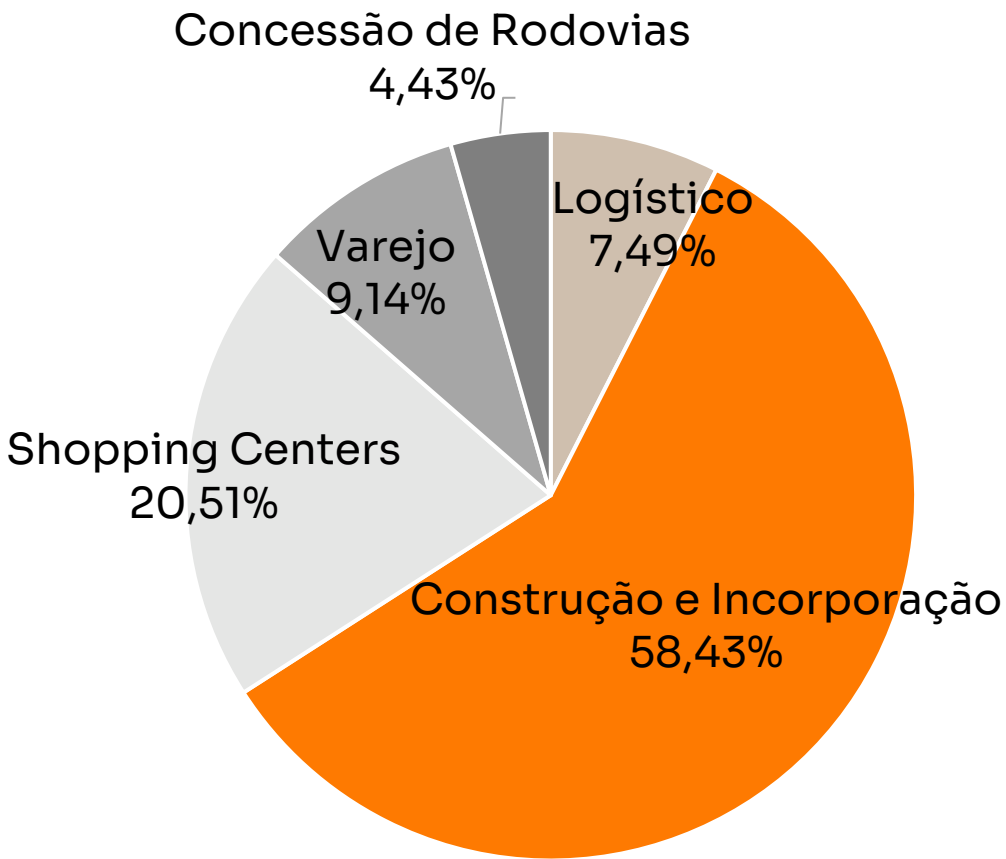
Classe de Ativo

(% da Carteira)



Segmento Devedor

(% da Carteira de CRI)



Carteira alocada em CRI

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Segmento	Indexador	Vencimento	Tx. Emissão	%PL	Valor (R\$)
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	19C0216515	Logístico	% CDI	26/03/2025	108% CDI	5,0%	2.452.953
CRI Even	True Sec.	19H0234807	Construção e Inc.	CDI + %	04/08/2023	CDI + 1,5%	6,9%	3.407.295
CRI LOG CP	ISEC	18E0915989	Logístico	% CDI	15/06/2021	108% CDI	0,2%	84.114
CRI BRZ Empreend.	True Sec.	19G0835181	Construção e Inc.	CDI + %	15/08/2022	CDI + 1,2%	8,8%	4.348.399
CRI MRV Eng.	Vert Sec.	19E0967202	Construção e Inc.	% CDI	28/05/2024	100,4% CDI	8,9%	4.421.365
CRI Cury	RB Capital Sec.	19J0280488	Construção e Inc.	% CDI	22/10/2024	102,4% CDI	8,0%	3.950.562
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Inc.	IPCA +	26/07/2034	IPCA + 6,0%	7,4%	3.667.186
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	15I0011480	Shopping Centers	CDI+	17/09/2025	CDI + 0,15%	5,4%	2.691.703
CRI MULTIPLAN	Travessia	20F0704753	Shopping Centers	CDI+	27/03/2023	CDI + 3,25%	7,2%	3.555.289
CRI ALIANSCE	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping Centers	CDI+	30/09/2021	CDI + 0%	1,4%	703.312
CRI GPA	Bari Sec. S.A.	20F0689770	Varejo	IPCA +	10/06/2035	IPCA + 5,75%	6,3%	3.098.198
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rod.	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,00%	3,0%	1.499.748
TOTAL							68,5%	33.880.122

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	5.0%	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.
CRI Even	True Sec.	6.9%	Residencial	Operação inclui risco corporativo Even, que é responsável pelos pagamentos inicialmente previstos no cronograma do CRI. Além disso, a operação conta ainda com a possibilidade de amortizações extraordinárias ao longo do tempo, sendo que estas são oriundas da venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos das SPEs da operação, que são localizados no Rio de Janeiro. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária das quotas das SPEs, a cessão fiduciária dos dividendos das SPEs, cash collateral e o fundo de despesas dos condomínios.
CRI LOG CP	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.
CRI BRZ Empreendimentos	True Sec.	8.8%	Residencial	CRI com risco de crédito corporativo da BRZ Empreendimentos, incorporadora focada no segmento residencial de baixa e média renda.

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI MRV Engenharia	Vert Sec.	8.9%	Residencial	CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.
CRI Cury	RB Capital Sec.	8.0%	Residencial	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.
CRI HBR (Multi Ativos)	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.
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	5.4%	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.

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI MULTIPLAN	Travessia	7.2%	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.
CRI ALIANSCE	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.
CRI GPA	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.
ARTERIS	ISEC	3.0%	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 FII

Ativo	%PL	Descrição
LGCP11	7.9%	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.
LUGG11	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/

Contato: ri@interasset.com.br

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 e ri@interasset.com.br

