

**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:

**Outubro 21**

Dividendos:

**R\$ 0,53**

por cota

Pagamento:

**16/11/21**

### 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\$ 49,26 Milhões

Número de cotistas | 584

Highlights

Cota valor de mercado

R\$ 98,35/cota

Dividend yield mês anualizado

6,66% a.a.

Valor de mercado do fundo

R\$ 49,18 milhões

Dividend yield mês

R\$ 0,53/cota

Cota patrimonial

R\$ 98,52/cota

Número de cotistas

584

Patrimônio líquido

R\$ 49,26 milhões

Volume negociado mês

R\$ 11,21 mil

\* *Dividend yield* calculado com base no valor de mercado da cota em 29/10

Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Asset



## Mensagem aos investidores

O mercado de fundos imobiliários, de maneira geral, continua sendo pressionado pelas elevações das curvas de inflação e de juros.

Fundos de tijolo seguem sendo uma das categorias mais afetadas, dada a diminuição do spread entre os rendimentos de tais fundos e os investimentos em ativos livres de risco. A classe de fundos de papel segue sendo a mais resiliente e provedora de bons resultados no curto prazo, considerando a sua capacidade de proteção e rápida resposta contra períodos de alta de inflação e de juros.

Apesar de desafiador, o momento atual tem trazido também oportunidades de investimento em fundos, principalmente de tijolo, com alguns atualmente precificados abaixo do custo de reposição de seus ativos. Ao mesmo tempo, diversos fundos de papel que estavam sobrevalorizados chegam agora a preços de mercado mais em linha com seu valor patrimonial.

Mais especificamente sobre o BICR11, considerando que a maior parte de sua carteira está alocada em ativos CDI, o fundo está ainda mais preparado do que diversos outros pares para trazer boa performance nesse cenário de escalada de juros. Tais perspectivas já estão se tornando realidade nos resultados do fundo, e pode ser verificada através das distribuições mais elevadas que o fundo realizou nesses últimos meses.

## Mensagem aos investidores

Em 29/10/2021 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,53 por cota. O *dividend yield* acumulado 12 meses está em 4,19% 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.

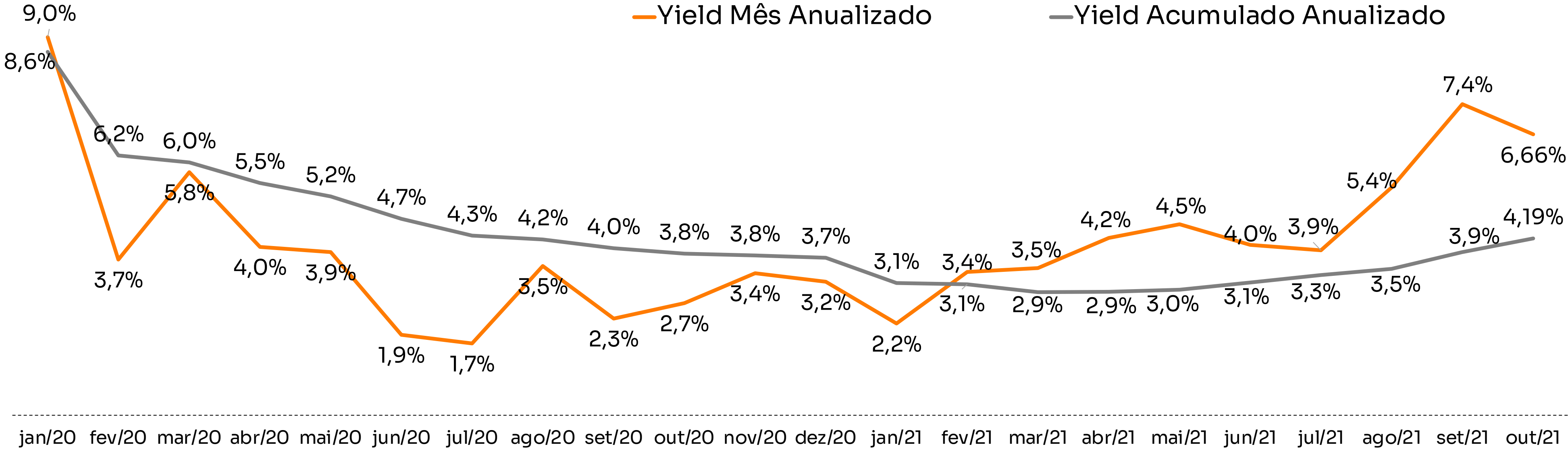
O Fundo ainda mantém cerca de 21% do patrimônio em caixa para futuras alocações estratégicas, e mantemos nosso compromisso de informar aos cotistas sobre qualquer renegociação que seja formalizada.

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 (%)



\* *Dividend Yield* calculado com base no valor de mercado da cota em 29/10

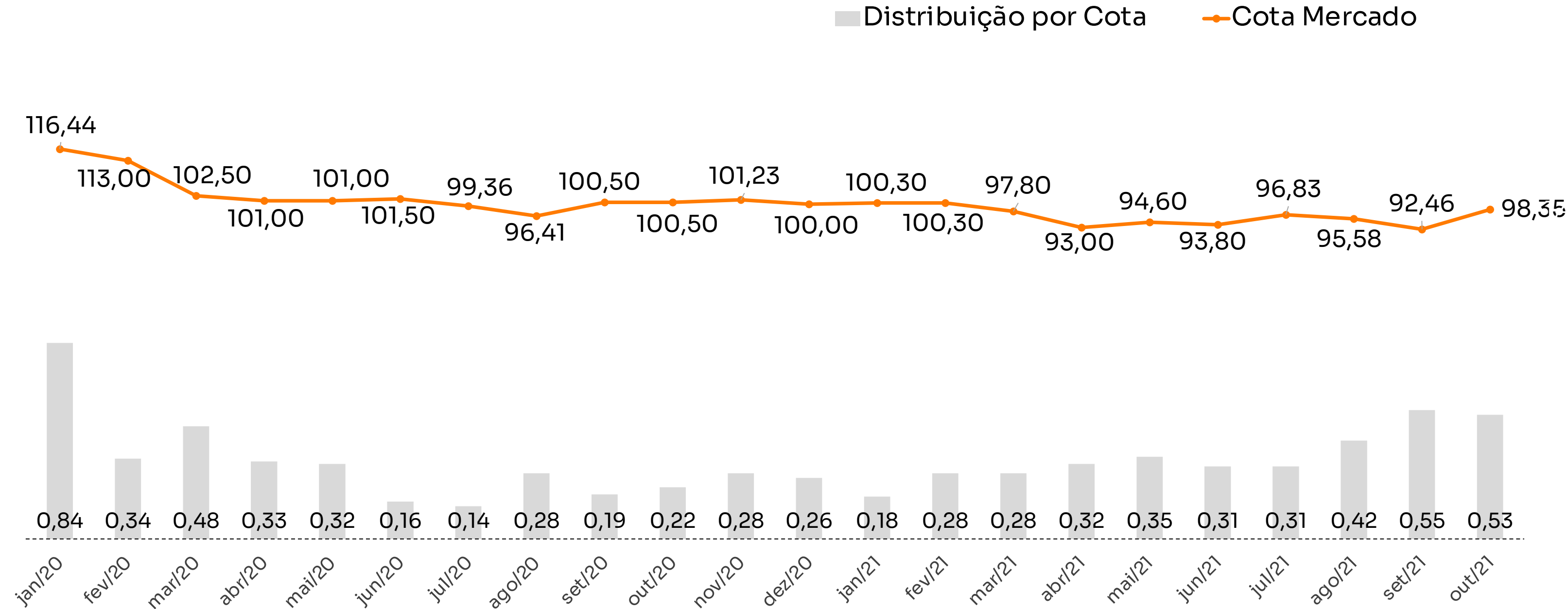
\*\* O *Dividend Yield* Acumulado Anualizado é calculado com base na média dos valores de mercado das cotas no período

# Demonstração de resultados

| Fluxo Financeiro                | 2020      | 1T21    | 2T21    | jul/21  | ago/21  | set/21  | 3T21     | out/21  |
|---------------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| Receitas CRI                    | 1.356.335 | 329.822 | 415.329 | 216.731 | 211.388 | 215.903 | 644.022  | 187.378 |
| Receitas LCI e Ativos Liquidez  | 357.361   | 28.908  | 43.539  | 18.025  | 33.870  | 67.212  | 119.108  | 63.004  |
| Rendimentos FII                 | 398.854   | 108.187 | 122.851 | 41.445  | 32.639  | 33.018  | 107.101  | 31.827  |
| Ganhos de Capital Bruto         | 136.601   | -4.435  | -24.009 | -93.042 | -4.472  | -7.364  | -104.878 | 0       |
| Total de Receitas               | 2.266.772 | 462.481 | 557.710 | 183.159 | 273.425 | 308.769 | 765.354  | 282.209 |
| Despesas Operacionais           | -320.132  | -73.995 | -71.795 | -24.992 | -30.677 | -31.527 | -87.196  | -32.068 |
| IR Sobre Ganho de Capital Bruto | -9.449    | -764    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0        | 0       |
| Total de Despesas               | -329.721  | -74.759 | -71.795 | -24.992 | -30.677 | -31.527 | -87.196  | -32.068 |
| Resultado                       | 1.937.192 | 387.722 | 485.915 | 158.167 | 242.749 | 277.242 | 678.157  | 250.141 |
| Reserva mensal                  | 18.031    | 17.722  | -4.085  | 3.167   | 32.749  | 2.242   | 38.157   | -14.859 |
| Rendimento Distribuído          | 1.919.162 | 370.000 | 490.000 | 155.000 | 210.000 | 275.000 | 640.000  | 265.000 |
| Distribuição por Cota           | 3,84      | 0,74    | 0,98    | 0,31    | 0,42    | 0,55    | 1,28     | 0,53    |



# Histórico de Rendimento por cota

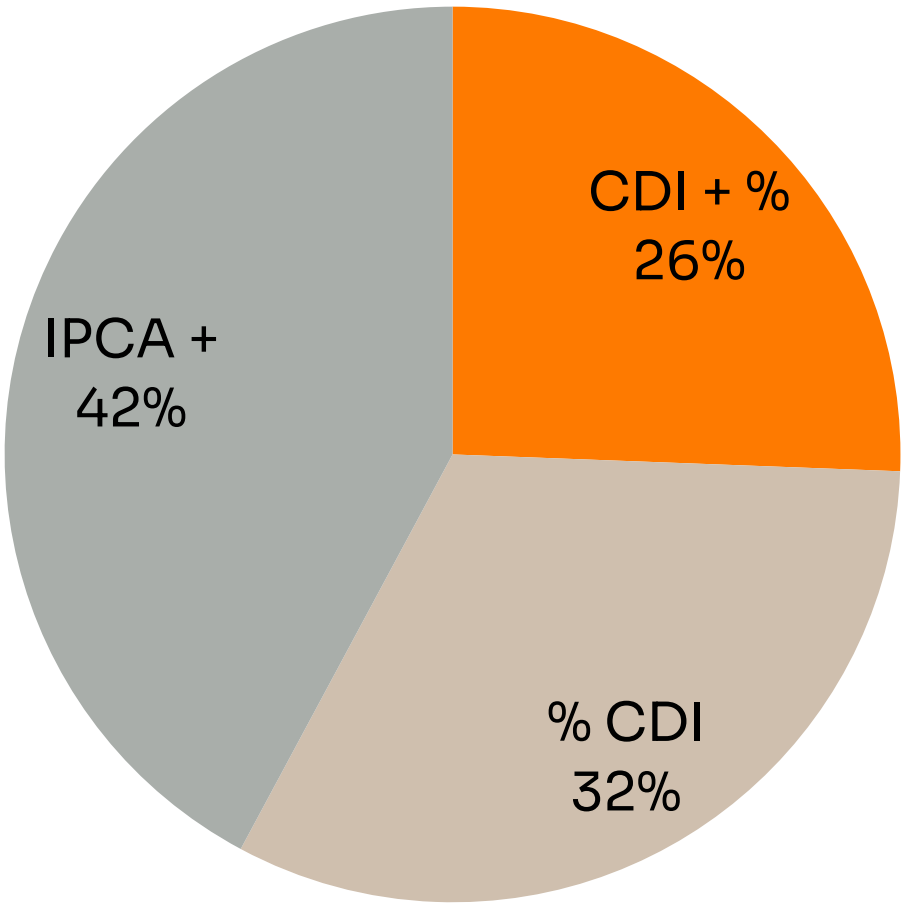


Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Asset

Portfólio atual

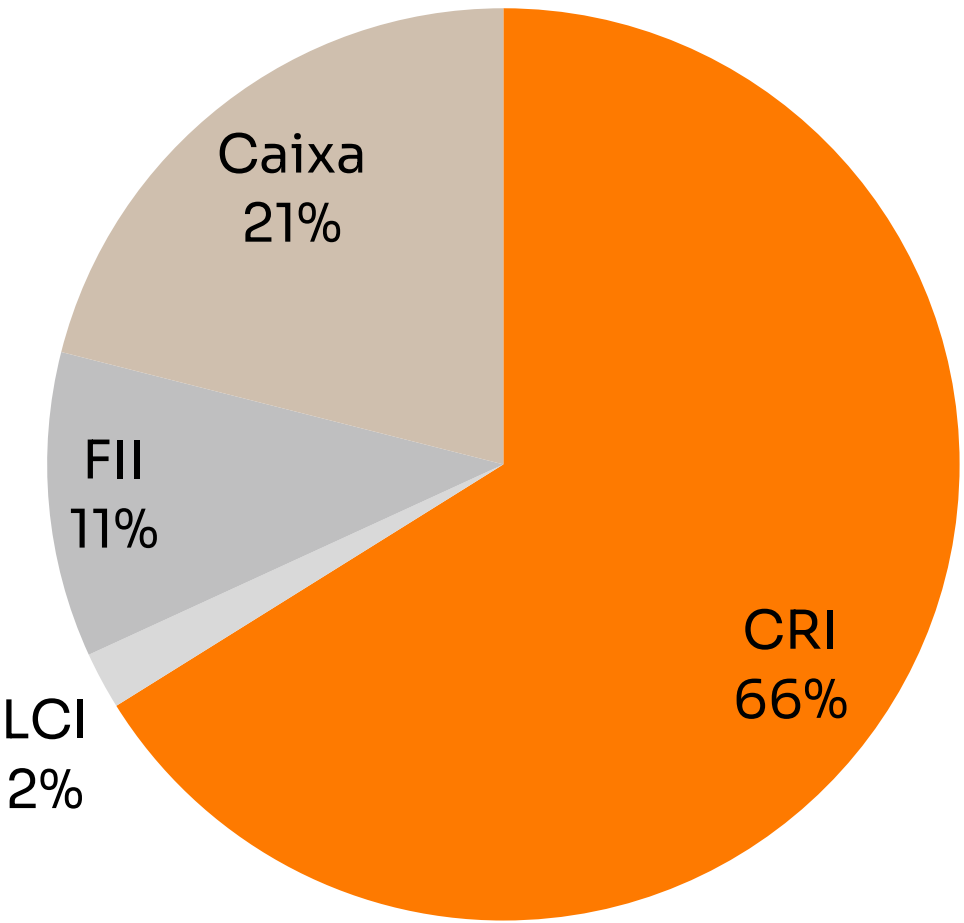
Indexadores

(% da Carteira de CRI e LCI)



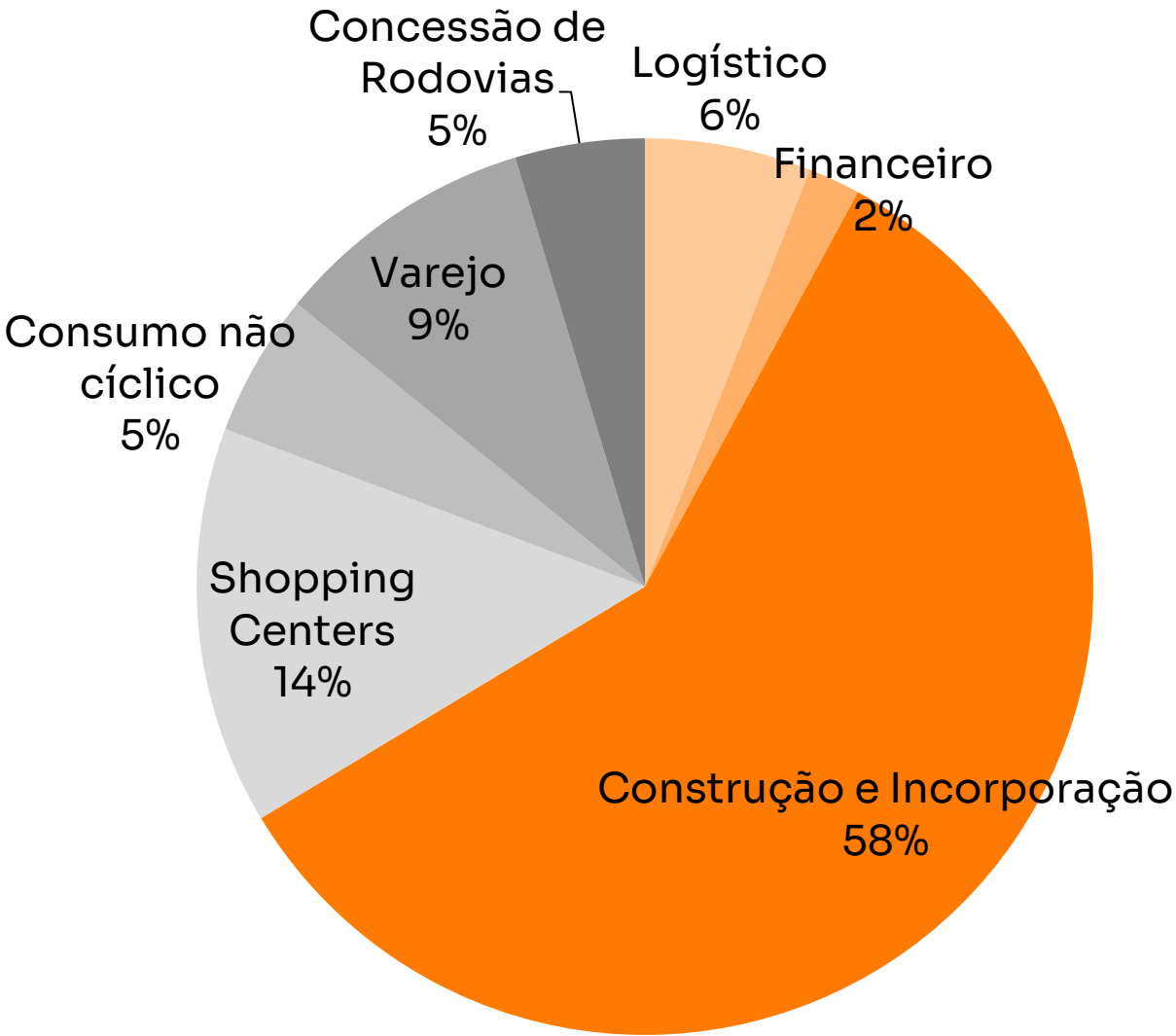
Classe de Ativo

(% da Carteira)



Segmento Devedor

(% da Carteira de CRI)



# Carteira alocada em CRI

| Ativo                  | Emissor         | Cód. CETIP | Setor               | Indexador | Vencimento | Tx. De Compra | %PL   | Valor (R\$)       |
|------------------------|-----------------|------------|---------------------|-----------|------------|---------------|-------|-------------------|
| CRI MRV Engenharia     | Vert Sec.       | 19E0967202 | Construção e Inc.   | % CDI     | 28/05/2024 | 100% CDI      | 9,51% | 4.684.655,9       |
| CRI Cury               | RB Capital Sec. | 19J0280488 | Construção e Inc.   | % CDI     | 22/10/2024 | 102,40% CDI   | 7,84% | 3.863.116,8       |
| CRI HBR (Multi Ativos) | Habitasec       | 19G0228153 | Construção e Inc.   | IPCA +    | 26/07/2034 | IPCA + 5,19%  | 7,38% | 3.635.701,2       |
| CRI GPA                | BARI Sec.       | 20F0689770 | Varejo              | IPCA +    | 10/06/2035 | IPCA + 5,09%  | 6,26% | 3.082.158,6       |
| CRI IGUATEMI           | RB Capital Sec. | 15I0011480 | Shopping Centers    | CDI + %   | 17/09/2025 | CDI + 1,96%   | 4,95% | 2.437.960,8       |
| CRI BRZ Emp.           | True Sec.       | 19G0835181 | Construção e Inc.   | CDI + %   | 15/08/2022 | CDI + 1,20%   | 4,61% | 2.272.755,2       |
| CRI MULTIPLAN          | Travessia       | 20F0704753 | Shopping Centers    | CDI + %   | 27/03/2023 | CDI + 2,49%   | 4,54% | 2.237.663,7       |
| CRI LOG CP             | RB Capital Sec. | 19C0216515 | Logístico           | % CDI     | 26/03/2025 | 107,63% CDI   | 3,97% | 1.954.653,5       |
| CRI BRF                | BARI Sec.       | 17K0150400 | Consumo não cíclico | IPCA +    | 20/01/2027 | IPCA + 4,40%  | 3,41% | 1.677.406,3       |
| CRI TECNISA            | ISEC            | 21B0544455 | Construção e Inc.   | IPCA +    | 15/02/2026 | IPCA + 5,94%  | 3,31% | 1.630.289,5       |
| CRI FIBRA              | RB Capital Sec. | 20L0653261 | Construção e Inc.   | IPCA +    | 12/12/2024 | IPCA + 5,96%  | 3,19% | 1.572.789,8       |
| ARTERIS                | ISEC            | 20F0719220 | Concessão de Rod.   | IPCA +    | 05/07/2045 | IPCA + 5,00%  | 3,09% | 1.521.894,1       |
| CRI HELBOR             | ISEC            | 20F0849801 | Construção e Inc.   | CDI + %   | 27/06/2023 | CDI + 2,50%   | 2,82% | 1.389.755,3       |
| CRI CASH ME            | Gaia Sec.       | 20L0610016 | Financeiro          | IPCA +    | 15/12/2027 | IPCA + 5,00%  | 1,24% | 611.370,6         |
| TOTAL                  |                 |            |                     |           |            |               | 66,1% | R\$ 32.572.171,39 |

# Resumo dos ativos

| Ativo                  | Emissor         | %PL  | Segmento          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------|------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI MRV Engenharia     | Vert Sec.       | 9,5% | Construção e Inc. | CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| CRI Cury               | RB Capital Sec. | 7,8% | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| CRI HBR (Multi Ativos) | Habitasec       | 7,4% | Construção e Inc. | 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 GPA                | BARI Sec.       | 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.                                                                                                                                                                                                                            |



# Resumo dos ativos

| Ativo         | Emissor         | %PL  | Segmento          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|-----------------|------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI IGUATEMI  | RB Capital Sec. | 4,9% | Shopping Centers  | 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. |
| CRI MULTIPLAN | Travessia       | 4,5% | Shopping Centers  | 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 BRZ Emp.  | True Sec.       | 4,6% | Construção e Inc. | CRI com risco de crédito corporativo da BRZ Empreendimentos, incorporadora focada no segmento residencial de baixa e média renda.                                                                                                                                                                                                                                               |
| CRI LOG CP    | RB Capital Sec. | 4,0% | 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.              |



# Resumo dos ativos

| Ativo       | Emissor         | %PL  | Segmento            | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|-----------------|------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI BRF     | BARI Sec.       | 3,4% | Consumo não cíclico | CRI lastreado em parcelas de contrato atípico de locação utilizado pela BRF, locatário com ratings corporativos equivalentes a AA+ em escala local pelas agências S&P e Fitch. A BRF é uma das maiores produtoras de alimentos proteicos frescos e congelados do mundo e detentora das marcas Sadia, Perdigão, Qualy, Perdix, Confidence e Hilal. A Companhia opera em um mercado resiliente e se beneficia de sua operação geograficamente diversificada e possui um estrutura bem robusta de capital de liquidez.                                                                                                                                                                                             |
| CRI TECNISA | ISEC            | 3,3% | 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. |
| CRI FIBRA   | RB Capital Sec. | 3,2% | 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.                                                                                                           |
| ARTERIS     | ISEC            | 3,1% | Concessão de Rod.   | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-----------|------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI HELBOR  | ISEC      | 2,8% | 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. |
| CRI CASH ME | Gaia Sec. | 1,2% | 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.                        |

# Resumo dos ativos

| Ativo  | %PL   | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LGCP11 | 4,41% | 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 | 6,41% | 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)

