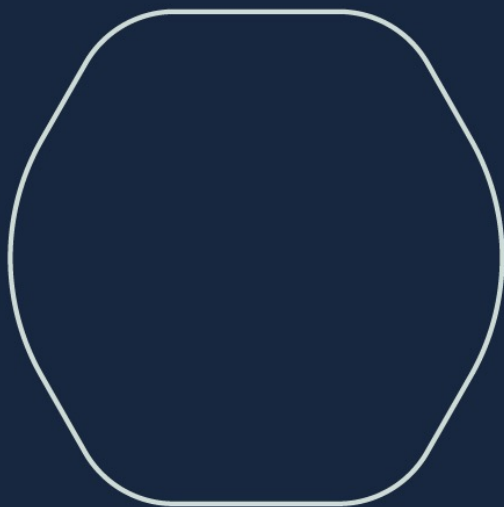


BICR11

Inter Títulos Imobiliários - FII
Relatório Gerencial



interdtvm **inter**asset

Características

Objetivo do Fundo

O fundo tem como objetivo Auferir rendimentos por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, sendo ao menos 50% do patrimônio alocado em CRI.

Tributação

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05) são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

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

Gestão: Inter Asset Gestão de Recursos

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 0,50% a.a.

Comentário de Gestão

No Brasil, em sua última reunião, o Banco Central elevou a taxa de juros em 150 bps, conforme esperado. Em seu comunicado, aumentou a importância das expectativas inflacionárias para o ano de 2023 na avaliação da política monetária e reforçou que a maior parte do efeito da recente escalada da taxa de juros ainda está por vir. Por fim, sinalizou que reduzirá o ritmo na próxima reunião, não deixando explícito o tamanho do próximo aumento nem em qual patamar encerrará o ciclo.

Os vértices mais longos da curva de juros abriram cerca de 40bps no mês de janeiro. O movimento foi impulsionado pelo aumento das taxas de juros nas principais economias globais. A *Treasury* de 10 anos subiu cerca de 25bps no mês de janeiro, movimento que se estendeu nos primeiros dias de fevereiro.

De forma geral, Os últimos meses foram marcados por períodos de inflação elevada e com a Selic escalando a patamares cada vez maiores. Tal cenário tem sido benéfico para os fundos imobiliários de papel, dada a composição de suas carteiras por ativos indexado ao CDI, IPCA ou IGP-M.

As perspectivas seguem, portanto, positivas para o BICR11 no ano de 2022, considerando não apenas a sua alocação atualmente focada em ativos CDI, mas também sua composição high grade, de baixo risco e menos propensa a flutuações em um ano complexo como se espera que 2022 seja.

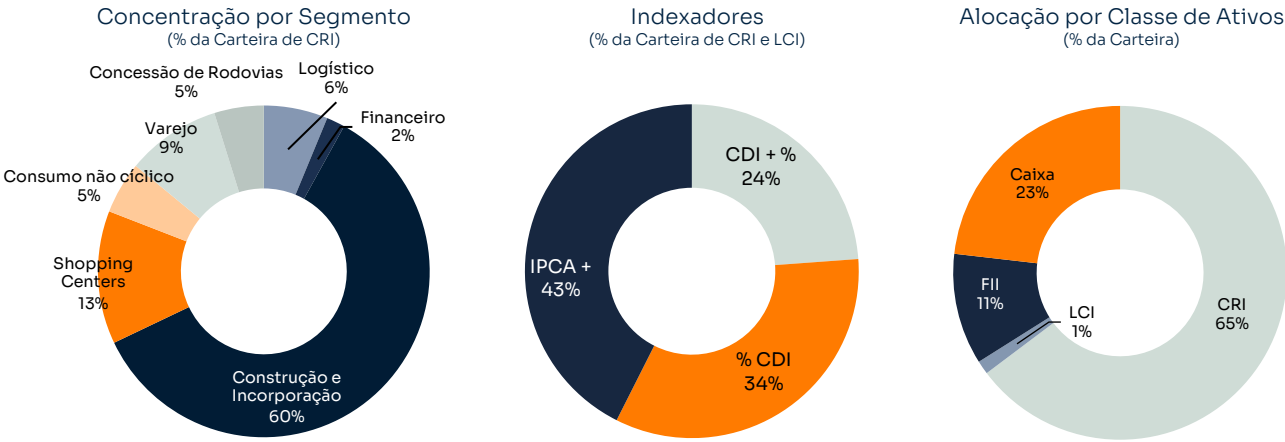
Overview do fechamento

Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 99,50	R\$ 0,48	R\$ 50 Milhões	551
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 93,85	0,51%	0,94	R\$ 18 Mil

Fonte: Inter Asset, Inter DTVM, B3 | Todas as informações se referem ao fechamento de janeiro, com data-base em 31/01/2022. | Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento.

Carteira do fundo

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. De Compra	%PL	Valor (R\$)
CRI MRV Eng.	Vert Sec.	19E0967202	Construção e Inc.	% CDI	28/05/2024	100% CDI	9,50%	4.725.440,7
CRI Cury	RB Capital Sec.	19J0280488	Construção e Inc.	% CDI	22/10/2024	102,40% CDI	8,22%	4.087.224,4
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Inc.	IPCA +	26/07/2034	IPCA + 5,19%	7,41%	3.686.694,4
CRI GPA	BARI Sec.	20F0689770	Varejo	IPCA +	10/06/2035	IPCA + 5,09%	5,96%	2.965.492,8
CRI BRZ Emp.	True Sec.	19G0835181	Construção e Inc.	CDI + %	15/08/2022	CDI + 1,20%	4,68%	2.330.123,5
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	15I0011480	Shopping Centers	CDI + %	17/09/2025	CDI + 1,96%	4,63%	2.304.851,7
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	19C0216515	Logístico	% CDI	26/03/2025	107,63% CDI	4,04%	2.011.095,4
CRI MULTIPLAN	Travessia	20F0704753	Shopping Centers	CDI + %	27/03/2023	CDI + 2,49%	3,77%	1.873.888,8
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Inc.	IPCA +	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,31%	1.648.069,1
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Inc.	IPCA +	15/02/2026	IPCA + 5,94%	3,29%	1.637.986,6
CRI BRF	BARI Sec.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA +	20/01/2027	IPCA + 4,40%	3,29%	1.635.530,1
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rod.	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,00%	3,12%	1.553.611,9
CRI HELBOR	ISEC	20F0849801	Construção e Inc.	CDI + %	27/06/2023	CDI + 2,50%	2,35%	1.168.572,3
CRI CASH ME	Gaia Sec.	20L0610016	Financeiro	IPCA +	15/12/2027	IPCA + 5,00%	1,17%	580.136,1
TOTAL							64,7%	R\$ 32.208.717,90



Data-base: 31/01/2022



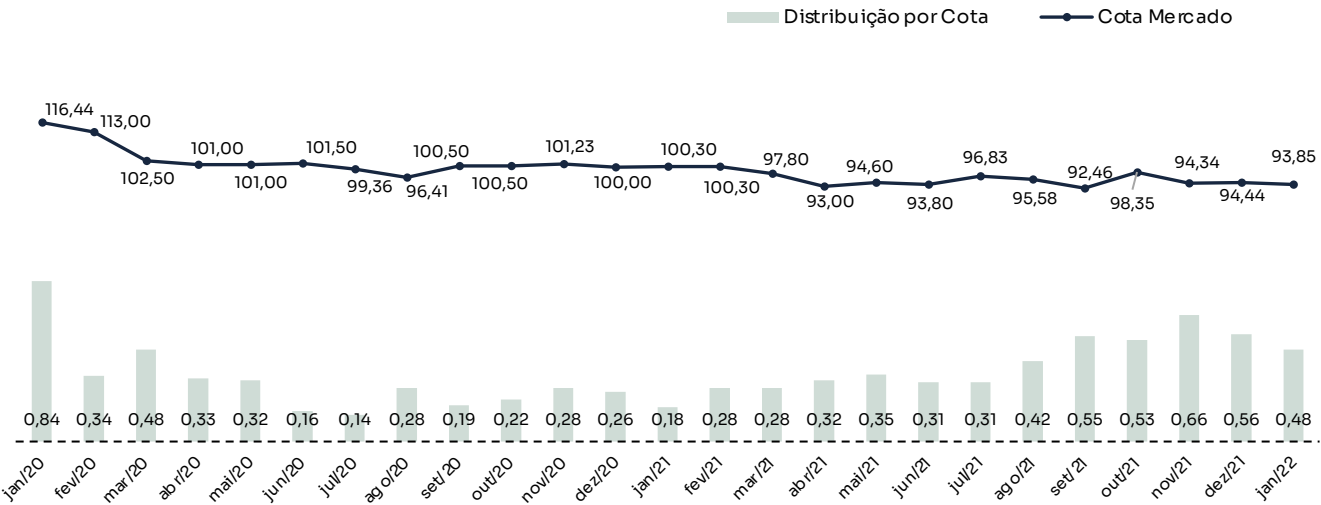
Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2020	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	jan/22
Receitas CRI	1.356.335	329.822	415.329	644.022	566.088	1.955.260	133.652
Receitas LCI e Ativos Liquidez	357.361	28.908	43.539	119.108	235.968	427.523	98.716
Rendimentos FII	398.854	108.187	122.851	107.101	98.417	436.556	36.099
Ganhos de Capital Bruto	136.601	-4.435	-24.009	-104.878	0	-133.322	0
Total de Receitas	2.266.772	462.481	557.710	765.354	900.473	2.686.017	268.468
Despesas Operacionais	-320.132	-73.995	-71.795	-87.196	-89.615	-322.600	-28.042
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-9.449	-764	0	0	0	-764	0
Total de Despesas	-329.721	-74.759	-71.795	-87.196	-89.615	-323.364	-28.042
Resultado	1.937.192	387.722	485.915	678.157	810.858	2.362.653	240.426
Reserva mensal	18.031	17.722	-4.085	38.157	-64.142	-12.347	426
Rendimento Distribuído	1.919.162	370.000	490.000	640.000	875.000	2.375.000	240.000
Distribuição por Cota	3,84	0,74	0,98	1,28	1,75	4,75	0,48

O Fundo distribuirá R\$ 0,48 por cota, rendimento referente ao mês de janeiro de 2022. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2022 aos cotistas que possuíam posição em 31 de janeiro de 2022.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Histórico de Distribuição e Cota



Data-base: 31/01/2022 | Fonte: B3 | Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento | Cota a valor de mercado no último dia útil do mês.

Descrição dos Ativos

CRI MRV Engenharia	Construção e Incorporação	CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.
CRI Cury	Construção e Incorporação	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)	Construção e Incorporação	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	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.
CRI IGUATEMI	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	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 Empreendimentos	Construção e Incorporação	CRI com risco de crédito corporativo da BRZ Empreendimentos, incorporadora focada no segmento residencial de baixa e média renda.
CRI LOG CP	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 BRF	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 Hilar. 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	Construção e Incorporação	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 ARTERIS	Construção 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.
CRI CASH ME	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.

Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: ri.fii@interdtvm.com.br e ri@interasset.com.br

Site: <https://www.interasset.com.br/fundos-renda-fixa/inter-infra-fic>

Contato: ri@interasset.com.br

interasset interdtvm

Signatory of:

