

ITIT11

Inter Teva Índice de Tijolo Relatório Gerencial

Antigo IFI-E - Inter Fundo de Investimento Imobiliário



interdtvm **inter**asset

Características

Objetivo do Fundo

O fundo tem como objetivo aplicar no mínimo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio em Cotas de FII, preferencialmente, mas não de forma exclusiva, pertencentes à carteira teórica do índice de referência Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo. Complementarmente, o Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") e outros ativos financeiros.

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 2020

Código B3: ITIT11

CNPJ: 36.293.425/0001-83

Categoria ANBIMA: FII de Renda Gestão Passiva

Administrador: Inter DTVM

Gestão: Inter Asset Gestão de Recursos

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 0,30% a.a.

Metodologia do Índice

Objetivo do Índice: O índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo tem como objetivo refletir o retorno total de preços e proventos de uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários.

Sobre a Teva Índices: A Teva oferece índices para ETFs, ETF Data, ESG Data Brasileiro, Carteiras administradas, Multi asset benchmarks e simuladores de carteiras rebalanceadas para boa parte dos ativos brasileiros. São mais de 100 índices de ações, smart betas, títulos do governo, debentures, fundos imobiliários, estratégias ESG calculados diariamente.

Elegibilidade de ativos

Listagem: Fundos listados nas bolsas de valores B3.

Tipo de Fundo: Fundos com carteira com $\geq 70\%$ do PL investido em bens e Imóveis.

Volume de negociação diário (ADTV): $\geq$ BRL 500 mil em cada um dos três meses anteriores à data de rebalanceamento.

Índice de Negociabilidade: Não possui critérios.

Percentual de dias com negociação: 95% dos dias com negociação em cada um dos dois meses anteriores à data de rebalanceamento.

Penny Stock: Não possui critérios.

Fund of Funds (FoFs): Não são elegíveis fundos com 50% ou mais da carteira investida em outros FIIs ou FIPs.

Fundos Monoativos: Não elegíveis.

Prazo: Não são elegíveis fundos de prazo determinado.

Governança: Não são elegíveis fundos sem reportes regulatórios periódicos nos últimos 24 meses.

Ponderação

Tipo de Ponderação: Valor de mercado.

Número de Emissores: Não possui critérios.

Índice de Negociabilidade: Não possui critérios.

Periodicidade de Rebalanceamento: Quadrimestral (Mar, Jul, Nov).

Data do Rebalanceamento : Primeiro dia útil do mês.

Início de vigência da carteira de Rebalanceamento: Segundo dia útil do mês.

Data de referência dos dados: Para preço e eventos corporativos, o mesmo dia (IFIX). Para demais dados, último dia do mês anterior.

Limite de peso por ativo (Cap): 10%.

Cálculo do Índice e Precificação

Reinvestimentos: Índice de Retorno Total

Proporção do Reinvestimento: Na proporção de peso dos ativos da carteira

Periodicidade do Reinvestimento: Diária.

Cálculo de Cotação: Laspeyres Modificado.

Subscrição: Considera subscrições com vantagem financeira.

Cotação: Mercado secundário.



Contexto Macroeconômico

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.

O Ibovespa subiu aproximadamente 7% no mês de janeiro e a bolsa brasileira foi um dos destaques positivos no mercado global. O maior peso do mercado local em empresas de *commodities* e bancos atraiu investidores estrangeiros, que entenderam que o atual patamar de preços é atrativo, sobretudo num cenário de inflação mais alta no mundo. Em janeiro, o fluxo de aproximadamente R\$32,5 bilhões de estrangeiros impulsionou a alta do mercado local, enquanto o S&P se desvalorizou aproximadamente 5% e o índice de mercado emergentes caiu cerca de 1%.

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.

No mercado de fundos imobiliários, após quedas consecutivas nos preços das cotas dos fundos de tijolo até novembro do ano passado, os meses de dezembro e janeiro foram marcados por um período de alta seguido por uma manutenção de preços de cota consideravelmente mais altos do que novembro.

Certas classes de ativos que vinham tendo dividendos prejudicados pelas restrições da pandemia, como a classe de shoppings, têm se recuperado e passando a apresentar dividendos algumas vezes até acima do patamar de 2019.

Por outro lado, o momento ainda continua desafiador para a classe de lajes corporativas, por exemplo, considerando a forte elevação da vacância nos escritórios durante o ano de 2021, e o cenário de constante incerteza sobre a força e possível duração dos modelos de trabalho *home office* ou híbridos.

Apesar da recuperação na distribuição de dividendos de boa parte das classes de fundos de tijolo, a maior parte dos fundos ainda apresenta forte desconto no preço de mercado das cotas em relação aos seus valores patrimoniais, trazendo um cenário de precificação muitas vezes igual ou abaixo do custo de reposição de tais imóveis. Este parâmetro no médio/longo prazo pode ser um sinal de oportunidade de entrada, dependendo sempre da qualidade dos imóveis e da gestão de cada fundo.

Comentários de Gestão

Janeiro foi o primeiro mês do fundo considerando seu novo índice de referência e novo regulamento, que passaram a vigorar a partir de 03/01/2022.

Nosso primeiro mês foi marcado por muito trabalho envolvendo a seleção ativa e eficiente de ativos para compra e para venda, sempre alinhados com o objetivo de adequação da carteira do fundo ao novo índice de referência, e com a geração do melhor retorno possível ao cotista.

Com o objetivo de minimizar desgastes relativos ao rebalanceamento da carteira, ao passo que o fundo precisou vender certos ativos com prejuízo de capital para se adequar à nova carteira do índice, contrabalanceamos tais operações, ao longo do mês, com compras de certos ativos com potencial de trazer uma maior geração de retorno ao ITIT11.

Vale ressaltar que todas as transações tiveram por objetivo aproximar cada vez mais a carteira do fundo à carteira do Índice de Referência.

Dessa forma, somando-se tais ações ativas do gestor com o fato de os ativos da carteira terem gerado no último mês dividendos acima dos últimos meses, o ITIT11 foi capaz de anunciar um rendimento acima de sua média histórica: R\$ 0,53/cota.



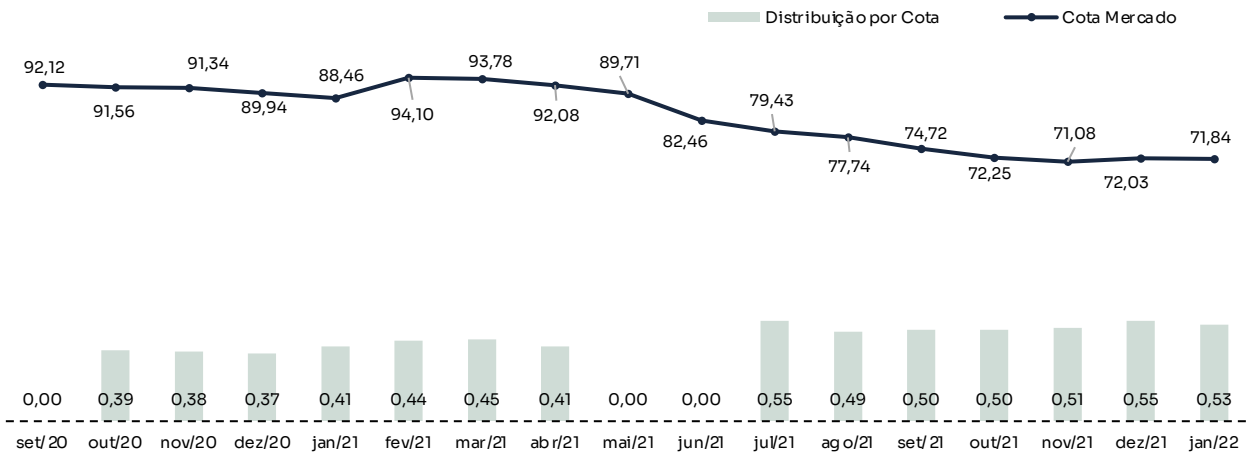
Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	2021	jan.-22
Receita Flls	1.134.189,02	1.374.802,79	1.189.342,46	1.437.773,72	1.444.084,70	5.446.003,67	584.372,43
Receita Financeira (Compromissada)	3.611,19	2.967,99	5.721,21	12.573,72	19.170,03	40.432,95	7.286,95
Resultado na Venda de Ativos	- 46.171,50	- 99.446,71	- 762.368,70	1.865,45	-	- 859.949,96	- 85.902,22
Receita Total	1.091.628,71	1.278.324,07	432.694,97	1.452.212,89	1.463.254,73	4.626.486,66	505.757,16
Despesas Operacionais Pagas	- 74.730,74	- 77.629,65	- 78.595,79	- 67.716,56	- 59.785,93	- 283.727,93	- 21.630,85
Operações Bolsa	-	- 10.514,75	- 1.819,55	-	-	- 12.334,30	-
Despesa Caixa	- 74.730,74	- 88.144,40	- 80.415,34	- 67.716,56	- 59.785,93	- 296.062,23	- 21.630,85
Resultado Caixa	1.016.897,97	1.190.179,67	352.279,63	1.384.496,33	1.403.468,80	4.330.424,43	484.126,31
Resultado Não Distribuído (Acum.)	21.220,00	40.400,85	- 376.791,94	13.424,90	25.704,12	- 297.262,06	8.377,50
Resultado a Distribuir	1.016.897,97	1.190.179,67	- 32.422,92	1.394.496,33	1.418.468,80	3.970.721,88	484.126,31
Distribuição Mínima (95%) Mês	966.053,07	1.130.670,69	334.665,65	1.315.271,51	1.333.295,36	4.113.903,21	459.919,99
Resultado Distribuído	1.017.558,22	1.170.642,20	369.202,54	1.386.760,76	1.404.770,64	4.331.376,14	477.261,82
Distribuição por Cota	1,13	1,30	0,41	1,54	1,56	4,81	0,53

O Fundo distribuirá R\$ 0,53 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 do mês de competência | Cota a valor de mercado no último dia útil do mês.



Overview do fechamento

Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 80,44	R\$ 0,53	R\$ 72 Milhões	5.493
Cota Mercado	Dividend Yield Mês	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 71,84	0,74 %	0,89	R\$ 408 Mi

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.

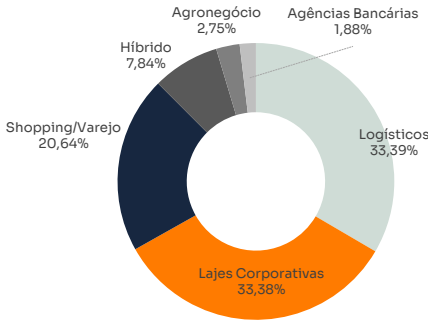
Carteira do fundo

Fundo
KINEA II REAL ESTATE EQUITY
CSHG LOGÍSTICA
XP LOG
CSHG RENDA URBANA
XP MALLS
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
HEDGE BRASIL SHOPPING
CSHG REAL ESTATE
VINCI SHOPPING CENTERS
BB PROGRESSIVO II
BRESKO LOGÍSTICA
BTG PACTUAL LOGÍSTICA
RIO BRAVO RENDA VAREJO
HSI MALLS
VBI LOGÍSTICO
FII RIZA TERRAX
VINCI LOGÍSTICA
HSI LOGÍSTICA FII
GGR COVEPI
GREEN TOWERS
VBI Prime Properties
RBR Properties
FI Imobiliario Grand Plaza Shopping
VINCI OFFICES
MALLS BRASIL PLURAL
XP INDUSTRIAL
FII TRX REAL
REC RENDA IMOBILIÁRIA
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO
TG ATIVO REAL
PÁTRIA LOGÍSTICA

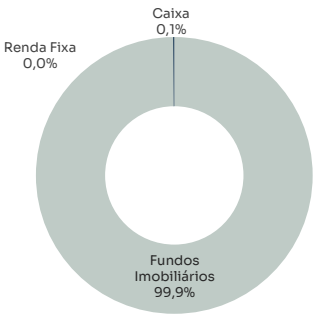
Gestor
KINEA
CREDIT SUISSE
XP GESTÃO
CREDIT SUISSE
XP VISTA
BTG PACTUAL
HEDGE INVESTMENTS
CREDIT SUISSE
VINCI REAL ESTATE
VOTORANTIM ASSET
BRESKO
BTG PACTUAL
RIO BRAVO
HEMISFÉRIO SUL INVEST
VBI REAL ESTATE
Riza Gestora de Recursos
VINCI REAL ESTATE
HSI - HEMISFÉRIO SUL INVEST LTDA
HORUS GGR
VOTORANTIM ASSET
VBI Real Estate
RBR Asset Management
RIO BRAVO
VINCI REAL ESTATE
BRPP
XP VISTA
TRX Gestora de Recursos Ltda
BRL TRUST
RIO BRAVO
SDI GESTÃO E RIO BRAVO INVEST
BANCO J. SAFRA
TG CORE ASSET
PÁTRIA INVESTIMENTOS

Ticker
KNRI11
HGLG11
XPLG11
HGRU11
XPML11
BRCR11
HGBS11
HGRE11
VISC11
BBPO11
BRCO11
BTLG11
RBVA11
HSML11
LVBI11
RZTR11
VILG11
HSLG11
GGRC11
GTWR11
PVBI11
RBRP11
ABCP11
VINO11
MALL11
XPIN11
TRXF11
RECT11
RCRB11
SDIL11
JSRE11
TGAR11
PATL11

Concentração por Segmento
(% dos fundos Imobiliários)



Alocação por Classe de Ativos
(% de Ativos)



Data-base: 31/01/2022

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:

