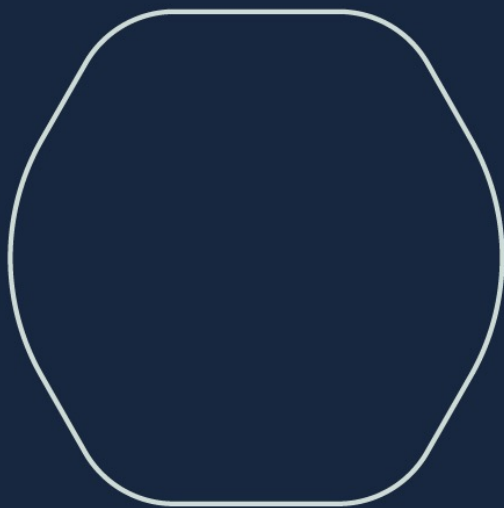


BICR11

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.

Comentários de Gestão

O mês de agosto foi marcado pela grande volatilidade dos ativos de risco globais, com performance negativa para os principais índices acionários internacionais. Nos Estados Unidos, a possibilidade de recessão segue no radar do investidor, impulsionada pela segunda contração consecutiva de PIB, pela perda de poder aquisitivo das famílias devido à inflação elevada e pelo aperto nas políticas monetárias. Por outro lado, o mercado de trabalho segue com números fortes, principalmente em relação à criação de vagas, crescimento no valor da hora de trabalho e baixo número de pedidos de auxílio desemprego. O discurso mais duro do FED em relação ao combate à inflação esvazia a possibilidade de uma redução do ritmo de elevação de juros.

A economia chinesa segue com perspectivas de crescimento inferiores as metas oficiais de 5,5%, mesmo com as medidas de redução de juros e apoio fiscal ao setor de infraestrutura, que tem sido o principal motor de crescimento chinês nos últimos anos. Essa dinâmica de menor crescimento está relacionada com a crise no mercado imobiliário, com a escassez de água e energia que impõe restrições operacionais à indústria e pela política de COVID zero adotada pelo governo. Além disso, a tensão do conflito China-Taiwan aumenta a percepção de risco na região.

A bolsa brasileira se distanciou da dinâmica global de pessimismo e apresentou valorização positiva de 6,15%, com destaque para as ações da Petrobras e ações do setor financeiro. A economia real brasileira também apresenta números fortes, com o PIB do 2º trimestre apresentando variação positiva de 1,2% e com grande parte dos setores com resultados positivos. Com destaque para os setores de serviço, que continua a apresentar crescimento com a reabertura da economia e aumento da renda da população, e o da construção civil que segue o movimento de expansão visto nos últimos 8 trimestres. A inflação de curto prazo já dá sinais de arrefecimento em função das desonerações fiscais e redução do preço do petróleo.

A indústria de fundos imobiliários aproveitou o bom momento local e o IFIX apresentou valorização positiva de 5,76% no mês. A dinâmica do setor se alterou nesse mês e os fundos de Tijolo que estavam com performance inferior aos de papel, desde 2021, tiveram forte valorização. Esse movimento pode ser melhor observado nos índices elaborados pela Teva e que servem de referência para as carteiras dos nossos fundos ITIT e ITIP. Os setores de lajes corporativas, shoppings e agências bancárias, todos apresentaram valorizações acima dos 10%. Do lado negativo citamos o segmento de recebíveis que teve desvalorização devido a deflação de julho e perspectiva de inflação mais baixa nos próximos dois meses, o que impacta a distribuição no curto prazo. Vale ressaltar que a partir do dia 2 de setembro passa a valer as novas carteiras dos Índices de Tijolo e Papel da Teva e a nova carteira do IFIX.

No mês de agosto o fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,82 por cota, representando um *yield* mensal de 0,82%, em relação a cota de fechamento do mês. A receita do fundo está sendo afetada positiva pelo leve aumento da inflação observada no mês de junho em relação a maio. O fundo possuiu uma carteira bem distribuída entre indexadores, possibilitando que o investidor aproveite o cenário de juros mais alto.



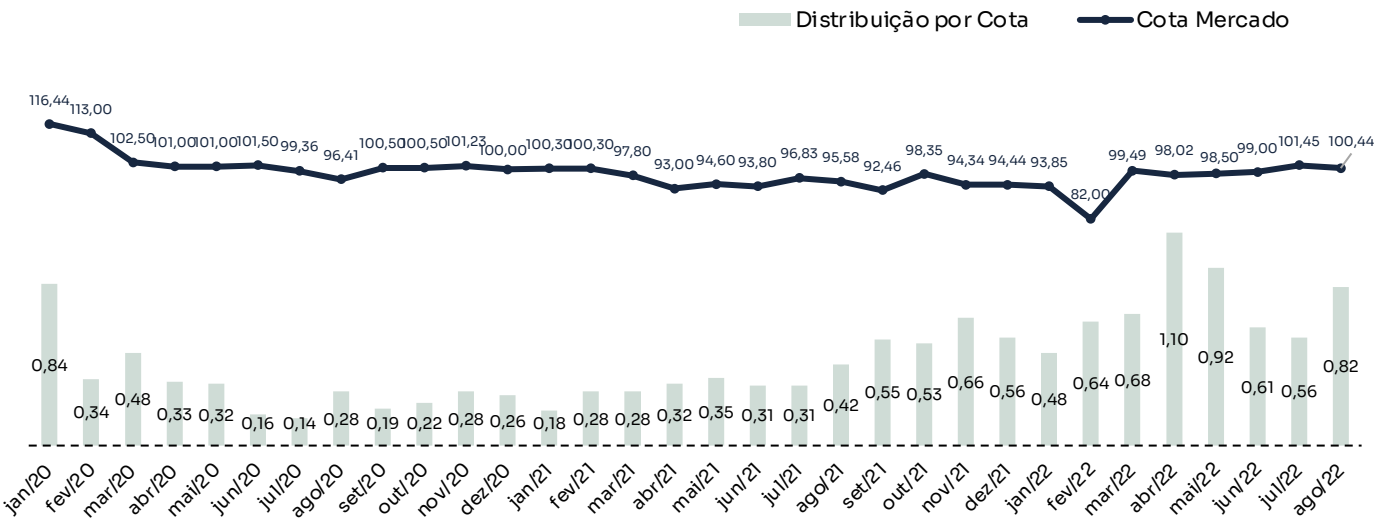
Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2020	2021	1T22	abr-22	mai-22	jun/22	jul/22	ago/22
Receitas CRI	1.356.335	1.955.260	599.383	448.119	363.196	131.861	130.592	289.154
Receitas LCI e Ativos Liquidez	357.361	427.523	313.877	144.425	143.083	141.261	134.988	144.622
Rendimentos FII	398.854	436.556	106.078	37.789	36.723	37.433	35.483	36.549
Ganhos de Capital Bruto	136.601	-133.322	0	0	-2.987	0	0	0
Total de Receitas	2.266.772	2.686.017	1.019.338	630.333	540.015	310.555	301.063	470.325
Despesas Operacionais	-320.132	-322.600	-78.590	-27.451	-162.834	-28.038	-27.528	-24.970
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-9.449	-764	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas	-329.721	-323.364	-78.590	-27.451	-162.834	-28.038	-27.528	-24.970
Resultado	1.937.192	2.362.653	940.748	602.881	377.181	282.518	273.535	445.355
Reserva mensal	18.031	-7.347	40.748	52.881	-77.819	-22.482	-1.465	30.355
Rendimento Distribuído	1.919.162	2.370.000	900.000	550.000	455.000	305.000	275.000	415.000
Distribuição por Cota	3,84	4,74	1,80	1,10	0,91	0,61	0,55	0,82

O Fundo distribuirá R\$ 0,82 por cota, rendimento referente ao mês de Agosto de 2022. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2022 aos cotistas que possuíam posição em 31 de agosto 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: 31/08/2022 | Fonte: B3 | Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento | Cota a valor de mercado no último dia útil do mês.

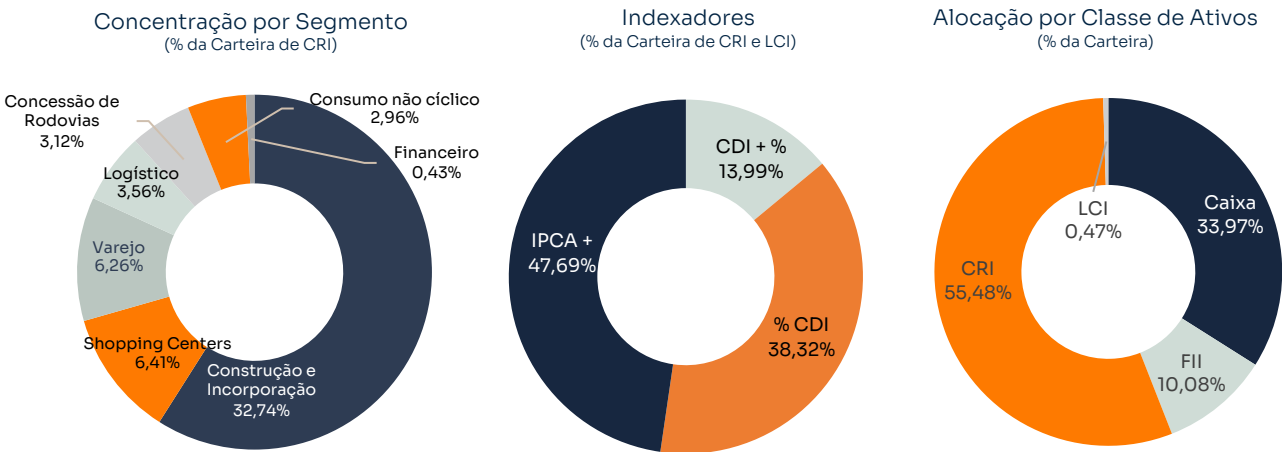
Overview do fechamento

Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 100,72	R\$ 0,82	R\$ 50,36 MM	531
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 100,44	0,82%	0,9972	R\$ 32 Mil

Fonte: Inter Asset, Inter DTVM, B3 | Todas as informações se referem ao fechamento do mês. | 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 Engenharia	Vert Sec.	19E0967202	Construção e Incorporação	% CDI	28/05/2024	100% CDI	9,37%	R\$ 4.720.484,53
CRI Cury	RB Capital Sec.	19J0280488	Construção e Incorporação	% CDI	22/10/2024	102,40% CDI	8,32%	R\$ 4.191.117,15
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Incorporação	IPCA +	26/07/2034	IPCA + 5,19%	6,93%	R\$ 3.492.026,38
CRI GPA	BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	Varejo	IPCA +	10/06/2035	IPCA + 5,09%	6,26%	R\$ 3.151.298,21
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	15I0011480	Shopping Centers	CDI + %	17/09/2025	CDI + 1,96%	4,20%	R\$ 2.116.283,07
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	19C0216515	Logístico	% CDI	26/03/2025	107,63% CDI	3,56%	R\$ 1.795.193,77
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA +	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,45%	R\$ 1.738.058,30
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA +	15/02/2026	IPCA + 5,94%	3,31%	R\$ 1.665.015,51
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,00%	3,12%	R\$ 1.572.932,80
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA +	20/01/2027	IPCA + 4,40%	2,96%	R\$ 1.490.095,50
CRI MULTIPLAN	Travessia	20F0704753	Shopping Centers	CDI + %	27/03/2023	CDI + 2,49%	2,21%	R\$ 1.113.594,47
CRI HELBOR	ISEC	20F0849801	Construção e Incorporação	CDI + %	27/06/2023	CDI + 2,50%	1,35%	R\$ 679.464,52
CRI CASH ME	Gaia Securitizadora	20L0610016	Financeiro	IPCA +	15/12/2027	IPCA + 5,00%	0,43%	R\$ 215.995,99
TOTAL							55,48%	R\$ 27.941.560,20



Descrição da Carteira de CRI's

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 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 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	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:

