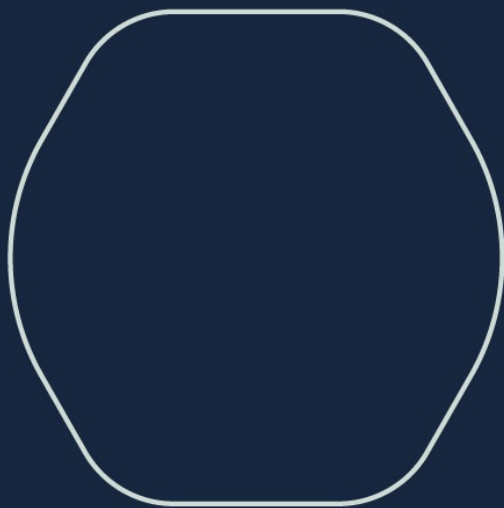


BICR11

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 dezembro foi negativo para os principais índices acionários globais e encerram o ano de 2022 em terreno negativo. O S&P 500 perdeu cerca de US\$ 8 bilhões de valor de mercado e amargou a maior queda desde 2008. A tendência negativa foi reflexo do impacto do covid-19 e do conflito entre Rússia e Ucrânia na cadeia de suprimentos global, provocando uma alta de preços, o que levou ao maior nível inflacionário desde a década de 80. Com essa dinâmica, o FED adotou uma política monetária mais restritiva, elevando a taxa de juros e contribuindo para a redução dos valuations de empresas e para elevação da possibilidade de recessão em 2023. As empresas de tecnologia são mais sensíveis a esse cenário, o que resultou na queda de 33% do NASDAQ no ano de 2022.

Embora a China tenha flexibilizado as medidas de restrição a circulação, o país tem dificuldades de reaquecer a atividade econômica e apresentou mais uma contração no PMI, tanto no setor de serviços quanto no industrial. O novo surto de covid-19, que pode ser o maior desde o início da pandemia, tem impactado negativamente na retomada da mobilidade da população que tenta ficar em casa para evitar a doença ou até mesmo se recuperar do contágio. Esse fato pode ser observado tanto na redução de viagens, tráfego nas ruas e vendas no varejo, quanto na disponibilidade de mão de obra.

A bolsa brasileira apresentou queda de 2,45% no mês, porém encerrou o ano com variação positiva de 4,69% e se destacando como um dos melhores índices acionários do mundo. O mês de dezembro foi marcado pela aprovação de uma PEC autorizando aumento dos gastos públicos e pela nomeação dos ministros para o novo governo em 2023. Os riscos fiscais e as preocupações com as contas públicas seguem no radar dos investidores. O ambiente de insegurança fiscal acabou pressionando a curva de juros, reduzindo a probabilidade de início de cortes na SELIC no primeiro semestre de 2023.

O índice de fundos imobiliários permaneceu estável durante o mês e fechou o ano com valorização de 2,2%. O mercado segue digerindo a nova composição do governo e os novos riscos fiscais atrelados a uma política fiscal expansionista e de elevação da dívida, o que diminui a possibilidade de queda de juros no curto prazo e influencia a precificação dos fundos de tijolo. Apesar desse cenário, houve uma melhoria operacional nos principais segmentos de fundos de tijolo, como aumento de vendas em shoppings e absorção líquida positiva em lajes corporativas e galpões logísticos (dados até o 3 trimestre). O setor de papel pode ter uma melhora na distribuição devido ao fim do impacto da deflação observada nos meses de julho, agosto e setembro.

No mês de dezembro o fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,82 por cota, representando um yield mensal de 0,74%, em relação a cota de fechamento do mês, mantendo acima da média dos últimos 12 meses.

A receita do fundo foi impactada negativamente pela menor distribuição das operações de CRIs, devido a periodicidade das parcelas de juros. Essa redução foi compensada de forma parcial com a utilização de reserva de lucro do fundo. Entretanto, a carteira continua bem diversificada entre os indexadores de inflação e juros.



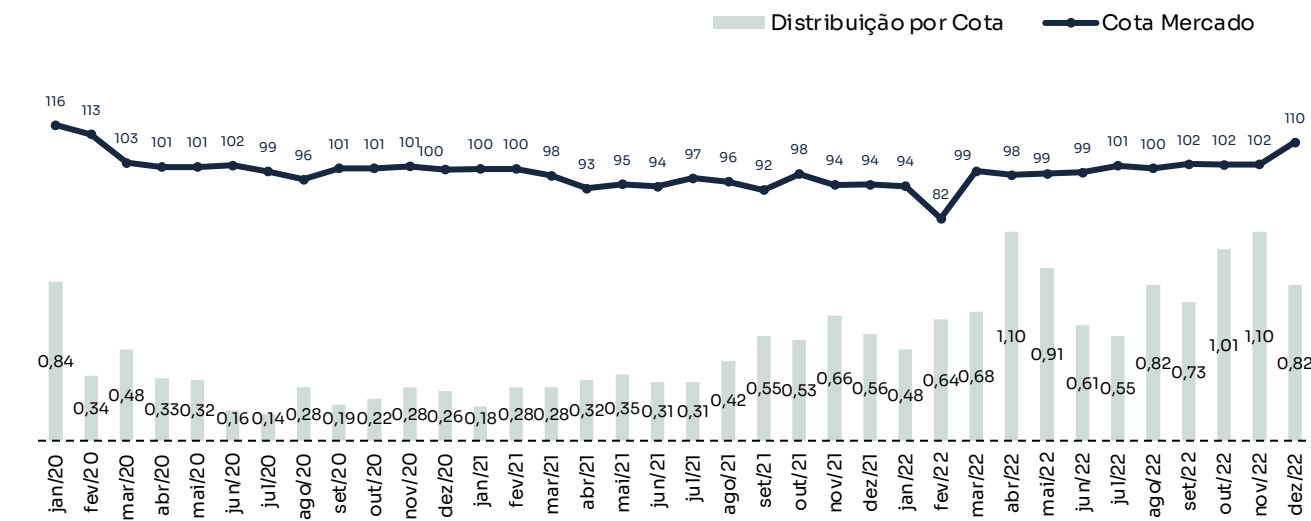
Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2020	2021	1T22	2T22	3T22	dez/22	4T22	2022
Receitas CRI	1.356.335	1.955.260	599.383	943.176	660.188	116.525	995.835	3.198.581
Receitas LCI e Ativos Liquidez	357.361	427.523	313.877	428.769	402.604	180.931	505.921	1.651.171
Rendimentos FII	398.854	436.556	106.078	111.945	107.160	35.128	106.449	431.631
Ganhos de Capital Bruto	136.601	-133.322	0	-2.987	0	0	0	-2.987
Total de Receitas	2.266.772	2.686.017	1.019.338	1.480.903	1.169.952	332.584	1.608.204	5.278.397
Despesas Operacionais	-320.132	-322.600	-78.590	-214.153	-84.080	-28.165	-82.650	-463.643
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-9.449	-764	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas	-329.721	-323.364	-78.590	-214.153	-84.080	-28.165	-82.650	-463.643
Resultado	1.937.192	2.362.653	940.748	1.266.750	1.085.872	304.419	1.525.555	4.814.754
Reserva mensal	18.031	-7.347	40.748	-48.250	35.872	-105.581	60.555	89.754
Rendimento Distribuído	1.919.162	2.370.000	900.000	1.315.000	1.050.000	410.000	1.465.000	4.725.000
Distribuição por Cota	3,84	4,74	1,80	2,63	2,10	0,82	2,93	9,45

O Fundo distribuirá R\$ 0,82 por cota, rendimento referente ao mês de Dezembro de 2022. O pagamento será realizado em 13 de janeiro de 2023 aos cotistas que possuíam posição em 29 de dezembro 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



Fonte: B3 | Yield calculado com base na cota de mercado no fechamento | Cota a valor de mercado no último dia útil do mês.



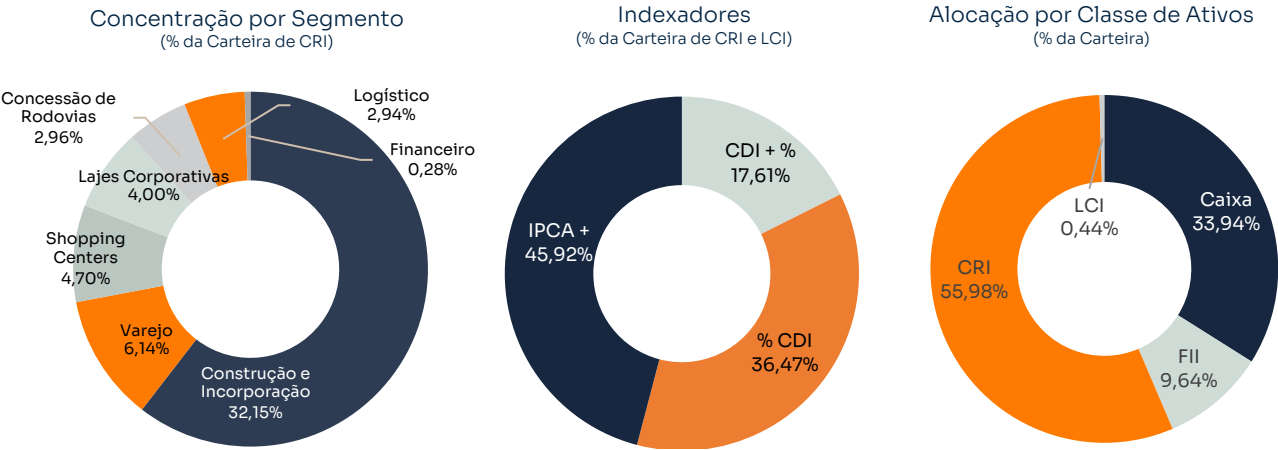
Overview do fechamento

Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 100,11	R\$ 0,82	R\$ 50,06 MM	533
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 110,00	0,75%	1,10	R\$ 21,1 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	9,25%	R\$ 4.629.827,45
CRI Cury	RB Capital Sec.	19J0280488	Construção e Incorporação	% CDI	22/10/2024	102,40% CDI	8,23%	R\$ 4.117.255,00
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Incorporação	IPCA +	26/07/2034	IPCA + 5,19%	6,64%	R\$ 3.323.731,90
CRI GPA	BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	Varejo	IPCA +	10/06/2035	IPCA + 5,09%	6,14%	R\$ 3.072.001,43
CRI Brookfield	RB Capital Sec.	21L0694148	Lajes Corporativas	CDI + %	19/04/2027	CDI + 1,46%	4,00%	R\$ 2.002.989,00
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	15I0011480	Shopping Centers	CDI + %	17/09/2025	CDI + 1,96%	3,89%	R\$ 1.945.838,15
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Incorporação	IPCA +	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,49%	R\$ 1.747.326,04
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Incorporação	IPCA +	15/02/2026	IPCA + 5,94%	3,38%	R\$ 1.692.500,75
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rodovias	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,00%	2,96%	R\$ 1.481.640,51
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	19C0216515	Logístico	% CDI	26/03/2025	107,63% CDI	2,94%	R\$ 1.471.884,12
CRI BRF	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA +	20/01/2027	IPCA + 4,40%	2,81%	R\$ 1.408.981,10
CRI HELBOR	ISEC	20F0849801	Construção e Incorporação	CDI + %	27/06/2023	CDI + 2,50%	1,16%	R\$ 581.193,13
CRI MULTIPLAN	Travessia	20F0704753	Shopping Centers	CDI + %	27/03/2023	CDI + 2,49%	0,81%	R\$ 405.489,99
CRI CASH ME	Gaia Securitizadora	20L0610016	Financeiro	IPCA +	15/12/2027	IPCA + 5,00%	0,28%	R\$ 139.649,65
TOTAL							55,98%	R\$ 28.020.308,22



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 Igusport/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 **inter**dtvm

Signatory of:

