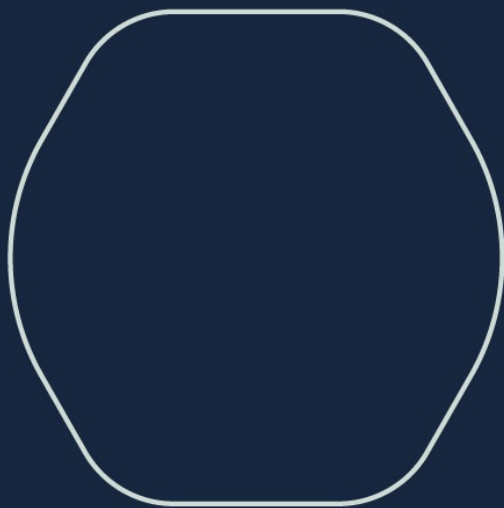


# BICR11

Inter Títulos Imobiliários - FII  
Relatório Gerencial



**inter**dtvm **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 janeiro foi positivo para os ativos de risco globais, principalmente nos Estados Unidos, com os principais indicadores com valorizações de +6,18% e +10,68% (S&P 500 e Nasdaq, respectivamente). Esse movimento tem correlação com o cenário um pouco mais claro sobre a direção da política monetária do banco central americano. Alguns fatores contribuíram para a especulação sobre a redução do ritmo de elevação de juros, como por exemplo a desaceleração da inflação, especialmente do núcleo, e a desaceleração no mercado de trabalho observada nos últimos 3 meses. Além disso, observamos uma redução na taxa do título de 10 anos americano, que ajudaram na precificação de ações de empresas de tecnologia, principalmente na Tesla, Meta, Google e Amazon.

Com a atenuação dos casos de COVID na China, a segunda maior economia do mundo pode retomar o seu processo de reabertura e contribuir para o aumento da atividade econômica global. Representando um dos maiores mercados consumidores do planeta, os chineses devem ser responsáveis um por boom no turismo e venda de bens de consumo, além de aquecer o mercado de commodities.

O mercado acionário brasileiro fechou o mês com uma valorização de 3,37% apesar de muita pressão e oscilação na curva de juros. O fluxo positivo de capital estrangeiro na bolsa, contribuiu para a boa performance do índice e também influenciou na valorização do real perante o dólar. Apesar da performance positiva, o foco principal do mercado local está nas discussões sobre nova regra fiscal e possibilidade de se elevar o centro da meta de inflação.

O principal índice da indústria de fundos imobiliários se distanciou da bolsa brasileira e fechou o mês com queda de 1,6%, sendo o setor de logística como uma das piores performances. O caso da Americanas afetou esse segmento devido a empresa ser inquilina de alguns fundos. O mês de janeiro marcou o fim do impacto da deflação na distribuição dos fundos de papel, principalmente aos que tem maior alocação em IPCA. Devido a isso, devemos observar uma maior distribuição nessa classe de ativos.

No mês de janeiro o fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,80 por cota, representando um yield mensal de 0,81%, em relação a cota de fechamento do mês, abaixo 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.



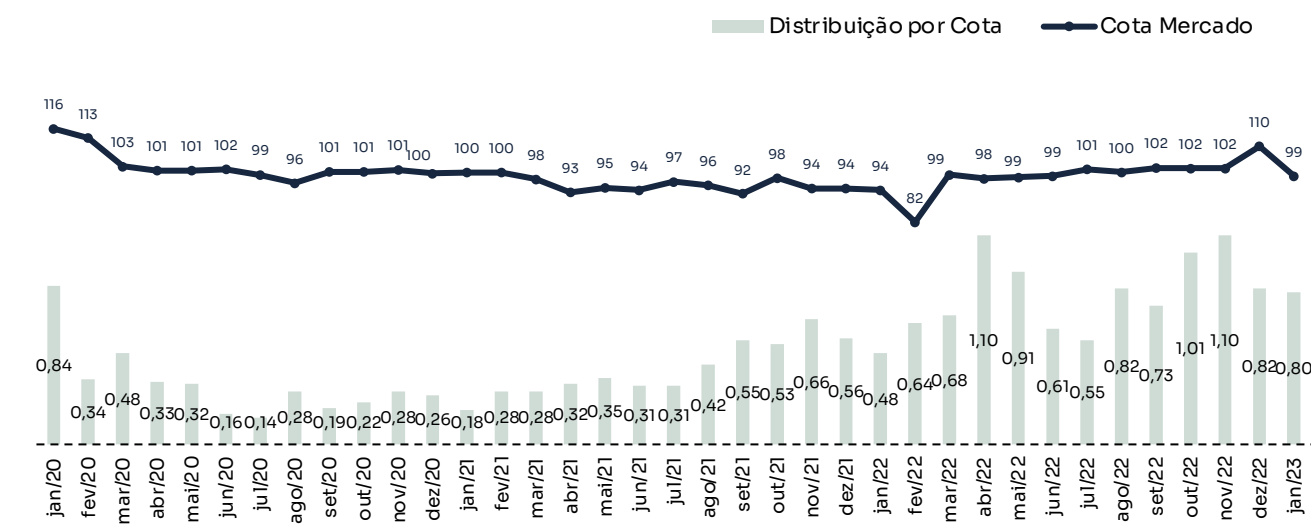
# Demonstração de Resultados

| Fluxo Financeiro                | 2020      | 2021      | 1T22      | 2T22      | 3T22      | 4T22      | 2022      | jan/23  |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Receitas CRI                    | 1.356.335 | 1.955.260 | 599.383   | 943.176   | 660.188   | 995.835   | 3.198.581 | 200.815 |
| Receitas LCI e Ativos Liquidez  | 357.361   | 427.523   | 313.877   | 428.769   | 402.604   | 505.921   | 1.651.171 | 201.649 |
| Rendimentos FII                 | 398.854   | 436.556   | 106.078   | 111.945   | 107.160   | 106.449   | 431.631   | 35.128  |
| Ganhos de Capital Bruto         | 136.601   | -133.322  | 0         | -2.987    | 0         | 0         | -2.987    | 0       |
| Total de Receitas               | 2.266.772 | 2.686.017 | 1.019.338 | 1.480.903 | 1.169.952 | 1.608.204 | 5.278.397 | 437.591 |
| Despesas Operacionais           | -320.132  | -322.600  | -78.590   | -214.153  | -84.080   | -82.650   | -463.643  | -36.371 |
| 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   | -82.650   | -463.643  | -36.371 |
| Resultado                       | 1.937.192 | 2.362.653 | 940.748   | 1.266.750 | 1.085.872 | 1.525.555 | 4.814.754 | 401.220 |
| Reserva mensal                  | 18.031    | -7.347    | 40.748    | -48.250   | 35.872    | 60.555    | 89.754    | 1.220   |
| Rendimento Distribuído          | 1.919.162 | 2.370.000 | 900.000   | 1.315.000 | 1.050.000 | 1.465.000 | 4.725.000 | 400.000 |
| Distribuição por Cota           | 3,84      | 4,74      | 1,80      | 2,63      | 2,10      | 2,93      | 9,45      | 0,80    |

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota, rendimento referente ao mês de janeiro de 2023. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2023 aos cotistas que possuíam posição em 31 de janeiro de 2023.

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

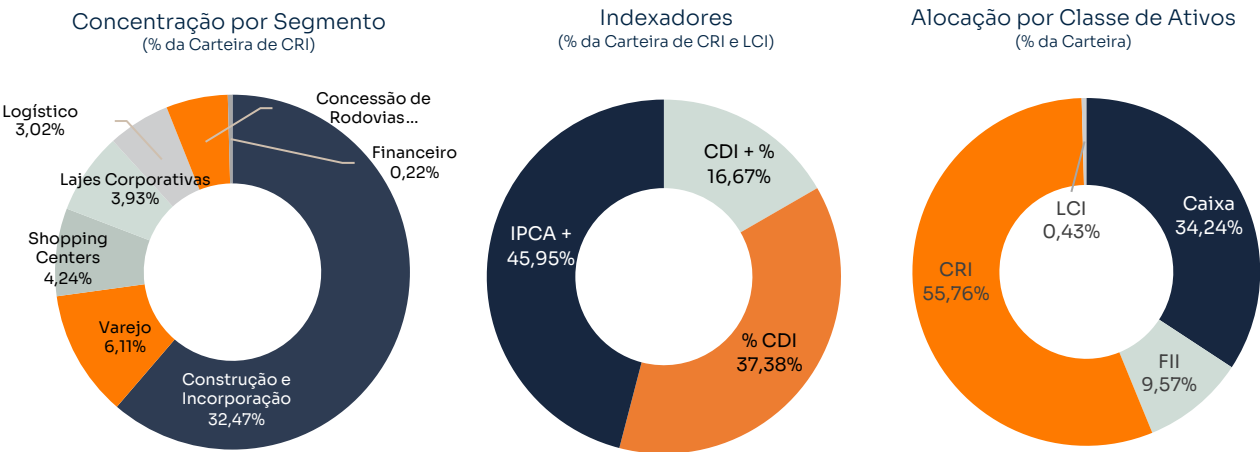
|                  |                    |                    |                         |
|------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| Cota Patrimonial | Dividendo por Cota | Patrimônio Líquido | Cotistas                |
| R\$ 99,38        | R\$ 0,80           | R\$ 49,69 MM       | 528                     |
| Cota Mercado     | Dividend Yield     | P/VPA              | Volume Negociado no Mês |
| R\$ 98,96        | 0,81%              | 0,996              | R\$ 11,6 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      | 9,43% | R\$ 4.685.684,46 |
| CRI Cury               | RB Capital Sec.          | 19J0280488 | Construção e Incorporação | % CDI     | 22/10/2024 | 102,40% CDI   | 8,40% | R\$ 4.171.500,93 |
| CRI HBR (Multi Ativos) | Habitasec                | 19G0228153 | Construção e Incorporação | IPCA +    | 26/07/2034 | IPCA + 5,19%  | 6,67% | R\$ 3.315.549,42 |
| CRI GPA                | BARI SECURITIZADORA S.A. | 20F0689770 | Varejo                    | IPCA +    | 10/06/2035 | IPCA + 5,09%  | 6,11% | R\$ 3.035.033,30 |
| CRI Brookfield         | RB Capital Sec.          | 21L0694148 | Lajes Corporativas        | CDI + %   | 19/04/2027 | CDI + 1,46%   | 3,93% | R\$ 1.953.041,27 |
| CRI IGUATEMI           | RB Capital Sec.          | 15I0011480 | Shopping Centers          | CDI + %   | 17/09/2025 | CDI + 1,96%   | 3,73% | R\$ 1.853.199,28 |
| CRI TECNISA            | ISEC                     | 21B0544455 | Construção e Incorporação | IPCA +    | 15/02/2026 | IPCA + 5,94%  | 3,44% | R\$ 1.710.002,85 |
| CRI FIBRA              | RB Capital Sec.          | 20L0653261 | Construção e Incorporação | IPCA +    | 12/12/2024 | IPCA + 5,96%  | 3,40% | R\$ 1.690.205,16 |
| CRI LOG CP             | RB Capital Sec.          | 19C0216515 | Logístico                 | % CDI     | 26/03/2025 | 107,63% CDI   | 3,02% | R\$ 1.500.329,95 |
| ARTERIS                | ISEC                     | 20F0719220 | Concessão de Rodovias     | IPCA +    | 05/07/2045 | IPCA + 5,00%  | 2,98% | R\$ 1.481.603,86 |
| CRI BRF                | BARI SECURITIZADORA S.A. | 17K0150400 | Consumo não cíclico       | IPCA +    | 20/01/2027 | IPCA + 4,40%  | 2,79% | R\$ 1.385.818,30 |
| CRI HELBOR             | ISEC                     | 20F0849801 | Construção e Incorporação | CDI + %   | 27/06/2023 | CDI + 2,50%   | 1,12% | R\$ 559.013,15   |
| CRI MULTIPLAN          | Travessia                | 20F0704753 | Shopping Centers          | CDI + %   | 27/03/2023 | CDI + 2,49%   | 0,51% | R\$ 252.505,68   |
| CRI CASH ME            | Gaia Securitizadora      | 20L0610016 | Financeiro                | IPCA +    | 15/12/2027 | IPCA + 5,00%  | 0,22% | R\$ 111.719,67   |

|       |        |                   |
|-------|--------|-------------------|
| TOTAL | 55,76% | R\$ 27.705.207,28 |
|-------|--------|-------------------|



# 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](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

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

Contato: [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

**inter**asset **inter**dtvm

Signatory of:

