

ITIP11

Relatório gerencial

ITIP - Inter Teva Índice de Papel FII
Antigo **IFI-D** - Inter Fundo de Investimento Imobiliário

inter asset
inter dtvm



Objetivo do fundo

ITIP - Inter Teva Índice de Papel FII

Data Base:

Dezembro 21

Dividendos:

R\$ 1,00

por cota

Pagamento:

14/01/22

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 Papel. 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.

Principais características

Início do fundo | Fevereiro 2021

CÓDIGO B3 | ITIP11

CNPJ | 36.312.772/0001-06

Categoria ANBIMA | FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Passiva

Administrador | Inter DTVM

Taxa de administração | 0,30% a.a.

Patrimônio líquido | R\$ 66,91 Milhões

Número de cotistas | 2.286

Highlights

Cota valor de mercado
R\$ 82,44

Dividend yield mês anualizado
15,57 % a.a

Valor de mercado do fundo
R\$ 61,68 milhões

Dividend yield mês
R\$ 1,00/cota

Cota patrimonial
R\$ 89,43

Número de cotistas
2.286

Patrimônio líquido
R\$ 66,91 milhões

Volume Negociado Mês
R\$ 2,12 milhões

* *Dividend yield* calculado com base no valor de mercado da cota em 31/12/21

Mensagem aos investidores

Iniciamos o ano com novidades! O IFID agora é o ITIP, Inter Teva Índice de Papel Fundo de Investimento Imobiliário. O novo regulamento entrou em vigor no dia 03 de janeiro, e a partir do dia 05 de janeiro, o ticker deixou de ser IFID11 para se tornar ITIP11.

E as novidades não param por aí. Elas refletem a nossa busca incansável pela evolução de nossos produtos e gestão, e tem o objetivo de tornar a estrutura do fundo mais eficiente e adaptável a diferentes momentos de mercado. Para isso, temos um novo Índice de Referência, onde mesmo com a estratégia do Fundo continuando a ser essencialmente passiva, o novo regulamento do fundo nos dá a possibilidade de promover ajustes quando necessário.

As alterações foram aprovadas em assembleia concluída em 23 de dezembro de 2021. Além da aprovação, recebemos feedback positivo de muitos dos nossos cotistas em relação às alterações. O nosso índice de referência agora é o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel, que incorpora o que há de mais avançado em tecnologia e inteligência artificial para aplicar a metodologia através da leitura das carteiras de cada um dos FIs.

Isso permite analisar os ativos que realmente compõem os fundos, não dependendo mais de sua classificação ou descrição. Ao se utilizar a segmentação Anbima, por exemplo, pode-se excluir fundos de mandato híbrido mas que, na prática, alocam em papel. Outra funcionalidade é a análise das carteiras dos FIs alocados em cotas de outros FIs, que chamamos de segunda derivada. Em alguns casos, FIs de papel podem ter alocado parte de sua carteira em FIs de tijolo. Com a leitura da segunda derivada, quando esta alocação em tijolo (somada a eventuais outras) passa do limite estabelecido, o FI em análise deixa de ser elegível.

Além disso, fundos que eventualmente alterem suas estratégias sem divulgá-las, ou ainda outros que eventualmente se afastem da estratégia inicialmente divulgada, poderão deixar de compor o índice. Desta maneira, asseguramos que o índice realmente refletirá adequadamente o setor de uma maneira fidedigna. Com esta tecnologia é possível ainda considerar todos os FIs listados na B3, independente de comporem ou não no IFIX.

Mensagem aos investidores

Há ainda uma diferença nos critérios de elegibilidade. Não são elegíveis fundos de prazo determinado, fundos com 50% ou mais da carteira investida em outros FIs ou FIPs. O novo Índice adota ainda fatores de governança, pois não são elegíveis fundos sem reportes regulatórios periódicos nos últimos 24 meses.

O novo índice também não tem limite do número de fundos, eliminando a possibilidade de haver um movimento de seleção adversa, situação em que precisamos vender ativos com o preço em queda e substituir por outros com o preço em ascensão. Quando o número de fundos é limitado, o crescimento de um fundo (atingindo parâmetros de elegibilidade) acaba fazendo que outro fundo tenha que sair para dar lugar a este. E finalmente, há um limite de peso por ativo (cap), de 10%, em linha com a regulamentação da composição da carteira de FIs.

Em relação à Gestão do fundo em si, após uma cuidadosa reflexão, entendemos que ter um grau de discricionariedade seria importante. Desta maneira poderemos promover ajustes na carteira quando necessário. A migração da atual carteira para a composição da nova metodologia do índice é um bom exemplo. Ela deve ser feita de maneira ativa, de modo a maximizar resultados e minimizar prejuízos, uma vez que será feita durante um período mais desafiador e com limitações de liquidez.

Além disso, em um exercício de reflexão teórica, sem nenhuma discricionariedade por parte do Gestor, não é possível realizar ajustes mesmo quando se tem uma leitura que determinado FI pode ter uma significativa perda de valor. Vamos supor, por exemplo, que logo após um rebalanceamento, um FI tenha um importante problema com um de seus principais ativos, de tal ordem grave que se espere que ele acabe por se tornar “Penny Stock”. Sem discricionariedade, é necessário esperar o próximo rebalanceamento, em quatro meses, para só depois poder vender as cotas deste FI. Isso impossibilita que uma decisão de venda possa limitar as perdas.

Mensagem aos investidores

Estamos confiantes que esta ampla revisão permitirá que o ITIP se torne uma opção ainda melhor de investir no mercado imobiliário de “Papel” de uma maneira diversificada e aderente ao conceito de investimento passivo. E fizemos tudo isso pensando em como melhorar o retorno e simplificar a vida de nossos cotistas.

Em 31/12/2021, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota, resultando em um *dividend yield* mês anualizado de 15,57%. A relação entre o valor de mercado da cota (R\$ 82,44) e o seu valor patrimonial (R\$ 89,43) (Índice V/PL) é de 92,18 %.

Para mais informações, consulte a sessão de anexos ou acesse nosso site:
<https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/itip/>

Metodologia do índice*

O IFI-D, (D de dívida) é um benchmark dos FIs de Títulos e Valores Mobiliários e que investem pelo menos 2/3 de seus respectivos patrimônios em ativos de renda fixa (dívida) e Recebíveis Imobiliários (de base imobiliária), como Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras Hipotecárias (LH).

* As mudanças no regulamento e do índice de referência do ITIP (antigo IFID) tiveram sua vigência iniciada em 03/01/2022 e, portanto, a estratégia, metodologia e seus devidos resultados apresentados nesse relatório são referentes ao regulamento vigente até 02/01/2022.



Fundos já inclusos no IFIX e classificados na categoria Títulos e Valores Mobiliários



Cálculo do retorno incluindo a valorização da cota e o dividendo pago.



Limite máximo de 30 fundos, selecionados pelo valor de mercado – o que equivale a fundos que tiveram um volume total negociado no mês de R\$75MM/dia;



Rebalanceamento quadrimestral, seguindo o rebalanceamento do IFIX.



Ponderação por valor de mercado.



Início em Janeiro de 2020, com backtest a partir de Janeiro de 2014.



Sem limite de alocação máxima por fundo.

Demonstração de resultados

Fluxo Financeiro	fev.-21		mar.-21		2T2021		3T2021		out.-21		nov.-21		dez.-21	
Receita	6.353,52		528.350,44		1.886.654,11		1.904.655,80		663.408,86		706.353,79		730.581,11	
Despesas Operacionais	-	96,36	-	7.549,56	-	88.022,83	-	60.568,20	-	20.293,64	-	18.326,50	-	18.541,50
Resultado Caixa	6.257,16		520.800,88		1.798.631,28		1.844.087,60		643.115,22		688.027,29		712.039,61	
Resultado a Distribuir ¹	6.257,16		520.800,88		1.798.631,28		1.844.087,60		648.115,22		693.027,29		750.039,61	
Não distribuído acumulado	-		10.833,85		58.459,41		101.203,99		39.688,76		39.417,13		3.305,74	
Distribuição Mínima (95%) Mês	-		494.760,84		1.708.699,72		1.751.883,22		610.959,46		653.625,93		676.437,63	
Rendimento Distribuído ²			516.224,19		1.788.080,89		1.825.488,44		643.409,86		688.298,92		748.151,00	
Distribuição por cota	-		0,69		2,39		2,44		0,86		0,92		1,00	

¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Número de cotas x valor distribuído por cota

Carteira do fundo
Dezembro/21

Nome	Gestor	Ticker	Segmento	Posição	Percentual
KINEA RENDIMENTOS IMOB FII	Kinea Investimentos	KNCR11	Recebíveis Imobiliários	6.834.524	10,21%
KINEA INDICE DE PRECOS FII	Kinea Investimentos	KNIP11	Recebíveis Imobiliários	6.060.993	9,06%
MAXI RENDA FII	XP Asset Management	MXRF11	Recebíveis Imobiliários	5.587.242	8,35%
FII IRIDIUM	Iridium Gestão de Recursos	IRDM11	Recebíveis Imobiliários	5.466.807	8,17%
FII CAPITANIA SECURITIES II	Capitânia	CPTS11	Recebíveis Imobiliários	4.410.322	6,59%
FII REC RECEBIVEIS IMOBIL	BRL Trust Investimentos	RECR11	Recebíveis Imobiliários	3.580.284	5,35%
CSHG RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	HGCR11	Recebíveis Imobiliários	3.268.365	4,88%
FII HECTARE CE	Hectare Capital	HCTR11	Recebíveis Imobiliários	3.206.355	4,79%
KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV	Kinea Investimentos	KNHY11	Recebíveis Imobiliários	2.964.603	4,43%
VECTIS JUROS REAL FII	Vectis Partners	VCJR11	Recebíveis Imobiliários	2.896.761	4,33%
FATOR VERITA FD INV IMOBILIA	Fator Administração de Recursos	VRTA11	Recebíveis Imobiliários	2.668.761	3,99%
FII MAUA CAPITAL RECEBIVEIS	Mauá Capital	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	2.328.317	3,48%
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	RBR Asset Management	RBRR11	Recebíveis Imobiliários	1.886.482	2,82%
FII DEVANT	DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.	DEVA11	Recebíveis Imobiliários	1.640.040	2,45%
XP CREDITO IMOBILIARIO FII	XP Asset Management	XPCI11	Recebíveis Imobiliários	1.616.146	2,42%
FII HABIT II	Habitat Capital Partners	HABT11	Recebíveis Imobiliários	1.520.927	2,27%
FII VBI CRI	VBI Real Estate	CVBI11	Recebíveis Imobiliários	1.500.519	2,24%
VALORA CRI INDICE DE PRECO	Valora Investimentos	VGIP11	Recebíveis Imobiliários	1.445.452	2,16%
VALORA RE III FI IMOB	Valora Investimentos	VGIR11	Recebíveis Imobiliários	1.211.740	1,81%
BANESTES RECEBIVEIS FII	Banestes DTVM	BCRI11	Recebíveis Imobiliários	1.190.289	1,78%
FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIARIOS	Barigui Asset Management	BAR111	Recebíveis Imobiliários	1.158.966	1,73%
FII BTG CRI	BTG Pactual Gestora de Recursos	BTCR11	Recebíveis Imobiliários	1.112.186	1,66%
FII SANT PAP	Santander Brasil Asset Management	SADI11	Recebíveis Imobiliários	834.475	1,25%
FII OURI JPP	JPP Capital	OUJP11	Recebíveis Imobiliários	702.052	1,05%
FII KINEA SC	Kinea Investimentos Ltda	KNSC11	Recebíveis Imobiliários	655.265	0,98%
PLURAL RECEBIVEIS IMOB.	Plural	PLCR11	Recebíveis Imobiliários	497.350	0,74%
FII POLO CRI	Polo Capital	PORD11	Recebíveis Imobiliários	471.072	0,70%
FII URCA REN	Urca Gestão	URPR11	Recebíveis Imobiliários	456.404	0,68%
TOTAL				67.172.695	

Carteira teórica do índice

Nome	Ticker	Segmento	Quantidade Cotas	Percentual
KINEA INDICE DE PRECOS FII	KNIP11	Recebíveis Imobiliários	47.134.764	16,31%
KINEA RENDIMENTOS IMOB FII	KNCR11	Recebíveis Imobiliários	39.097.087	11,31%
FII IRIDIUM	IRDM11	Recebíveis Imobiliários	22.000.000	9,37%
MAXI RENDA FII	MXRF11	Recebíveis Imobiliários	223.455.294	7,30%
FII CAPITANIA SECURITIES II	CPTS11	Recebíveis Imobiliários	18.378.741	5,74%
FII REC RECEBIVEIS IMOB	RECR11	Recebíveis Imobiliários	14.236.355	4,71%
FII HECTARE CE	HCTR11	Recebíveis Imobiliários	10.215.256	4,59%
CSHG RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	HGCR11	Recebíveis Imobiliários	12.372.450	4,15%
KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV	KNHY11	Recebíveis Imobiliários	10.690.843	3,75%
VECTIS JUROS REAL FII	VCJR11	Recebíveis Imobiliários	11.603.880	3,66%
FATOR VERITA FD INV IMOB	VRTA11	Recebíveis Imobiliários	10.000.000	3,54%
FII MAUA CAPITAL RECEBIVEIS	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	8.927.401	2,81%
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	RBRR11	Recebíveis Imobiliários	7.638.479	2,38%
DEVANT RECEBÍVEIS IMOB. FDO. INV	DEVA11	Recebíveis Imobiliários	6.387.803	2,16%
FII HABIT II	HABT11	Recebíveis Imobiliários	5.412.107	2,02%
XP CREDITO IMOBILIARIO FII	XPCI11	Recebíveis Imobiliários	6.567.011	2,01%
FII VBI CRI	CVBI11	Recebíveis Imobiliários	5.956.926	1,93%
FII KINEA SC	KNSC11	Recebíveis Imobiliários	2.632.885	0,82%
VALORA CRI INDICE DE PRECO F	VGIP11	Recebíveis Imobiliários	5.377.868	1,79%
BANESTES RECEBIVEIS FII	BCRI11	Recebíveis Imobiliários	4.400.000	1,61%
FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOB	BARI11	Recebíveis Imobiliários	4.634.191	1,56%
FII BTG CRI	BTCR11	Recebíveis Imobiliários	4.810.097	1,38%
VALORA RE III FI IMOB	VGIR11	Recebíveis Imobiliários	4.506.414	1,29%
FII OURI JPP	OUJP11	Recebíveis Imobiliários	3.252.384	1,05%
FII SANT PAP	SADI11	Recebíveis Imobiliários	3.180.207	0,85%
FII URCA REN	URPR11	Recebíveis Imobiliários	1.660.428	0,66%
FII POLO CRI	PORD11	Recebíveis Imobiliários	1.972.845	0,63%
PLURAL RECEBIVEIS IMOB	PLCR11	Recebíveis Imobiliários	2.109.169	0,62%

Anexos

ITIP11

Alterações no Fundo Imobiliário

IFI-D INTER FII vs. INTER TEVA ÍNDICE DE PAPEL FII

Principais mudanças

	Denominação e Ticker	Índice de Referência	Política de Investimento	Investimentos adicionais	Rendimentos auferidos
ITIP11	INTER TEVA ÍNDICE DE PAPEL FII ITIP11	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel (Teva Índices)	60% do Patrimônio em cotas de FIIs, preferencialmente, mas não de forma exclusiva, pertencentes à carteira teórica do índice de referência	CRI, LCI, LH, Letras Imobiliárias Garantidas e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários	Podem ser provisionados pelo fundo mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas
IFID11	IFI-D INTER FII IFID11	Índice Banco Inter IFI-D (Banco Inter)	70% do Patrimônio em cotas de FII que compõem a carteira teórica do índice, não havendo discricionariedade na seleção desses FII.	Apenas ativos de liquidez.	Limite de 5% para fundo de reserva.

Alterações na Metodologia do Índice de Referência

TEVA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL vs. BANCO INTER IFI-D

Principais diferenças da Metodologia

	Sem cap do # de ativos	Exclusão de FoFs	Observância da carteira	Universo de ativos elegíveis	Governança
Teva Papel	Critérios de liquidez. Não limita número de fundos.	Exclusão de fundos com 50% ou mais em FII ou FIP. Através de leitura das carteiras (Algoritmos e Inteligência Artificial).	Não elegíveis fundos que não tenham ao menos 70% da carteira alocada em imóveis.	Todos os fundos, independente da classificação, que tenham ao menos 70% da carteira investida em pepéis	Apenas fundos adimplentes com entregas regulatórias.
IFI-D	Limite máximo de 30 fundos, sem limite de alocação máxima por fundo.	Índice utiliza classificação Anbima (que não tem identificação de FoF), mas excluí FoFs (classificação de segmento Inter).	Não há.	Ao utilizar segmentação Anbima, pode excluir fundos de mandato híbrido mas que, na prática, alocam em papel.	Não há.

Alterações na Metodologia do Índice de Referência

TEVA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL vs. BANCO INTER IFI-D

Elegibilidade de ativos

	IFI-D	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel
Tipo de Ativos	Fundos Imobiliários elegíveis no IFIX	Fundos Imobiliários
Listagem	Fundos listados nas bolsas de valores e balcão (IFIX).	Fundos listados nas bolsas de valores B3
Tipo de Fundo	Fundos classificados na categoria Anbima como Papel	Fundos com carteira com >= 70% do PL investido em papéis
Liquidez: Volume de negociação diário (ADTV)	n.a. (IFIX)	>= BRL 500 mil em cada um dos três meses anteriores à data de rebalanceamento
Liquidez: Índice de Negociabilidade	95% no período de vigência das três carteiras anteriores. (IFIX)	n.a.
Liquidez: Percentual de dias com negociação	95% dos dias com negociação no período de vigência das três carteiras anteriores e desde o início de negociação. (IFIX)	95% dos dias com negociação em cada um dos dois meses anteriores à data de rebalanceamento
Penny Stock	Não são elegíveis fundos classificados como Penny Stock (IFIX)	n.a.
Fund of Funds (FOFs)	n.a.	Não são elegíveis fundos com 50% ou mais da carteira investida em outros FIs ou FIPs
Fundos Monoativos	n.a.	Não elegíveis
Prazo	n.a.	Não são elegíveis fundos de prazo determinado
Governança	n.a.	Não são elegíveis fundos sem reportes regulatórios periódicos nos últimos 24 meses

Alterações na Metodologia do Índice de Referência

TEVA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL vs. BANCO INTER IFI-D

Ponderação

	IFI-D	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel
Tipo de Ponderação	Valor de mercado	Valor de mercado
Número de Emissores	Máximo de 30	n.a.
Periodicidade de rebalanceamento	Quadrimestral (Jan, Mai, Set)	Quadrimestral (Mar, Jul, Nov)
Data do rebalanceamento	Primeiro dia útil do mês	Primeiro dia útil do mês
Início de vigência da carteira de rebalanceamento	Primeiro dia útil do mês	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	Para preço e eventos corporativos, o mesmo dia (IFIX). Para demais dados, último dia do Mês anterior
Limite de peso por ativo (Cap)	n.a.	10%

Alterações na Metodologia do Índice de Referência

TEVA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL vs. BANCO INTER IFI-D

Cálculo do índice e Precificação

	IFI-D	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel
Distribuições Reinvestimentos	Índice de Retorno Total	Índice de Retorno Total
Proporção do reinvestimento	Na proporção de peso dos ativos da carteira	Na proporção de peso dos ativos da carteira
Periodicidade do reinvestimento	Diária	Diária
Cálculo de cotação	Laspeyres Modificado	Laspeyres Modificado
Subscrição	n.a.	Considera subscrições com vantagem financeira
Cotação	Mercado secundário	Mercado secundário



Site: www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/itip/

Contato: ri@interasset.com.br

ri.fii@interdtvm.com.br

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do fundo. O presente material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela cvm e anbima. 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. As expressões que estão com primeira letra maiúscula se encontram definidas no regulamento e/ou prospecto do fundo. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta 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 imobiliário 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 garantidor 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

