

ITIT11

Relatório gerencial

ITIT - Inter Teva Índice de Tijolo FII
Antigo **IFI-E** - Inter Fundo de Investimento Imobiliário

inter asset
inter dtvm



Objetivo do fundo

ITIT- Inter Teva Índice de Tijolo

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.

Data Base:

Dezembro 21

Dividendos:

R\$ 0,55

por cota

Pagamento:

14/01/22

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 | Agosto 2020

CÓDIGO B3 | ITIT11

CNPJ | 36.293.425/0001-83

Categoria ANBIMA | FII de Renda Gestão Passiva

Administrador | Inter DTVM

Taxa de administração | 0,30% a.a.

Patrimônio líquido | R\$ 74,94 Milhões

Número de cotistas | 5.552

Highlights

Cota valor de mercado
R\$ 72,56

Dividend yield mês anualizado
9,48% a.a.

Valor de mercado do fundo
R\$ 65,34 Milhões

Dividend yield mês
R\$ 0,55/cota

Cota patrimonial
R\$ 83,22

Número de cotistas
5.552

Patrimônio líquido
R\$ 74,94 milhões

Volume negociado mês
R\$ 919 Mil

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

Mensagem aos investidores

Iniciamos o ano com novidades! O IFIE agora é o ITIT, Inter Teva Índice de Tijolo 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 IFIE11 para se tornar ITIT11.

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 Tijolo, 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 tijolo. 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 tijolo podem ter alocado parte de sua carteira em FIs de papel. Com a leitura da segunda derivada, quando esta alocação em papel (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, e fundos Monoativos.. 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 ITIT se torne uma opção ainda melhor de investir no mercado imobiliário de “Tijolo” 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\$ 0,55 por cota**, o que representa um *dividend yield* mês anualizado de **9,48 % a.a.**, e vale ressaltar que a rentabilidade do Fundo será sempre influenciada pelo volume de rendimentos e juros auferidos pelo Fundo durante o mês, sendo comum apresentar variações no valor distribuído. A relação entre o valor de mercado da cota (R\$ 72,56) e o seu valor patrimonial (R\$ 83,22) (Índice V/PL) é de **87,19%**.

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

Metodologia do índice*

O IFI-E é um benchmark dos FIs classificados como FI de “Renda”, que investem pelo menos 2/3 dos seu patrimônio em empreendimentos para locação.

* As mudanças no regulamento e do índice de referência do ITIT (antigo IFIE) 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 Renda.



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 em Maio/2020 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

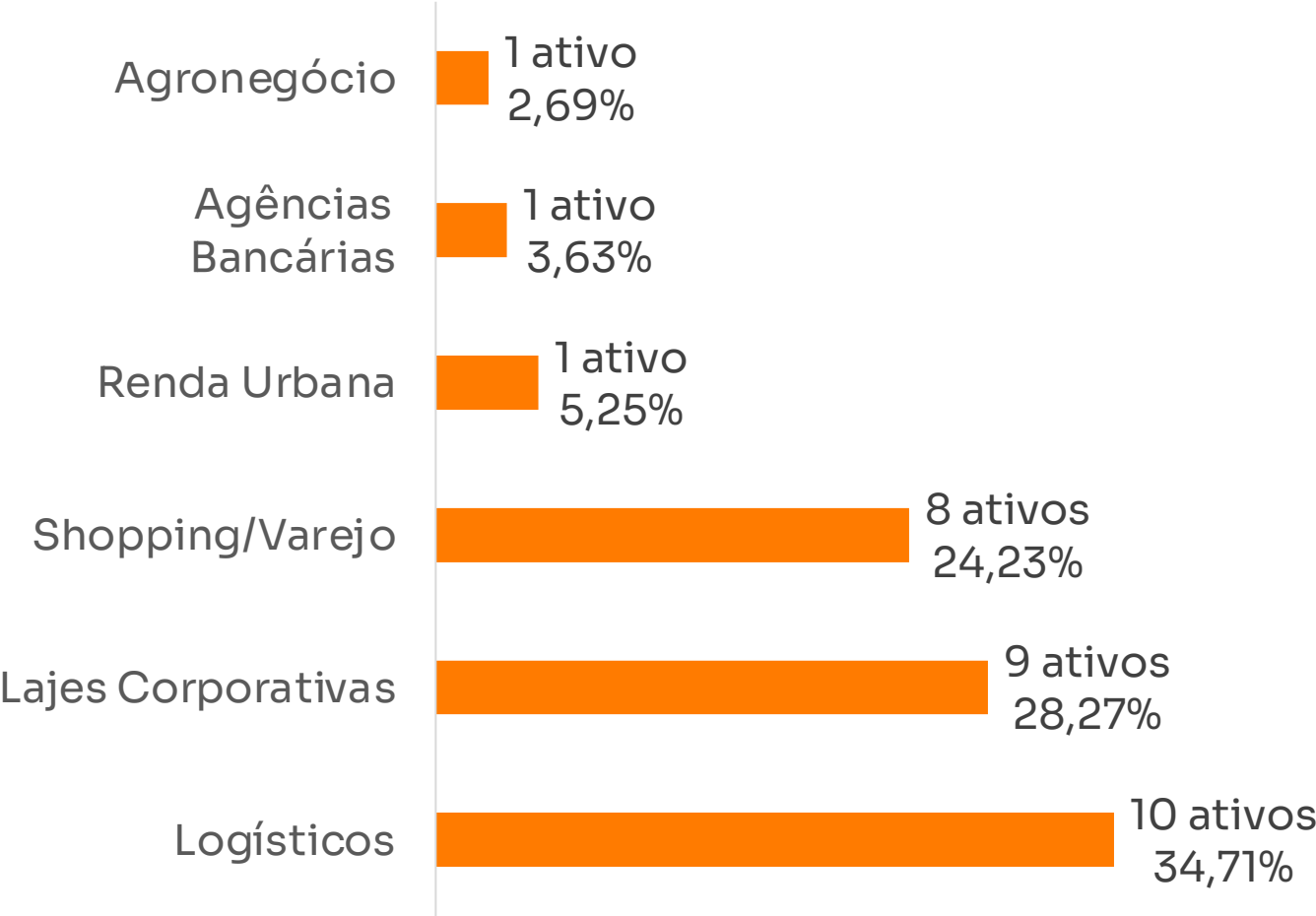
Fluxo Financeiro	2020	1T2021	2T2021	3T2021	out.-21	nov.-21	dez.-21
Receita	1.091.628,71	1.278.324,07	432.694,97	1.452.212,89	478.063,05	483.892,48	501.299,20
Despesas Operacionais	- 74.730,74	- 88.144,40	- 80.415,34	- 67.716,56	- 20.920,57	- 19.870,08	- 18.995,28
Resultado Caixa	1.016.897,97	1.190.179,67	352.279,63	1.384.496,33	457.142,48	464.022,40	482.303,92
Resultado a Distribuir ¹	1.016.897,97	1.190.179,67	- 32.422,92	1.394.496,33	457.142,48	464.022,40	497.303,92
Não distribuído acumulado	21.220,00	40.400,85	- 376.791,94	13.424,90	9.710,33	14.480,79	1.513,01
Distribuição Mínima (95%) Mês	966.053,07	1.130.670,69	334.665,65	1.315.271,51	434.285,36	440.821,28	458.188,72
Rendimento Distribuído ²	1.017.558,22	1.170.642,20	369.202,54	1.386.760,76	450.247,00	459.251,94	495.271,70
Distribuição por cota	1,13	1,30	0,41	1,54	0,50	0,51	0,55

¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Número de cotas x valor distribuído por cota

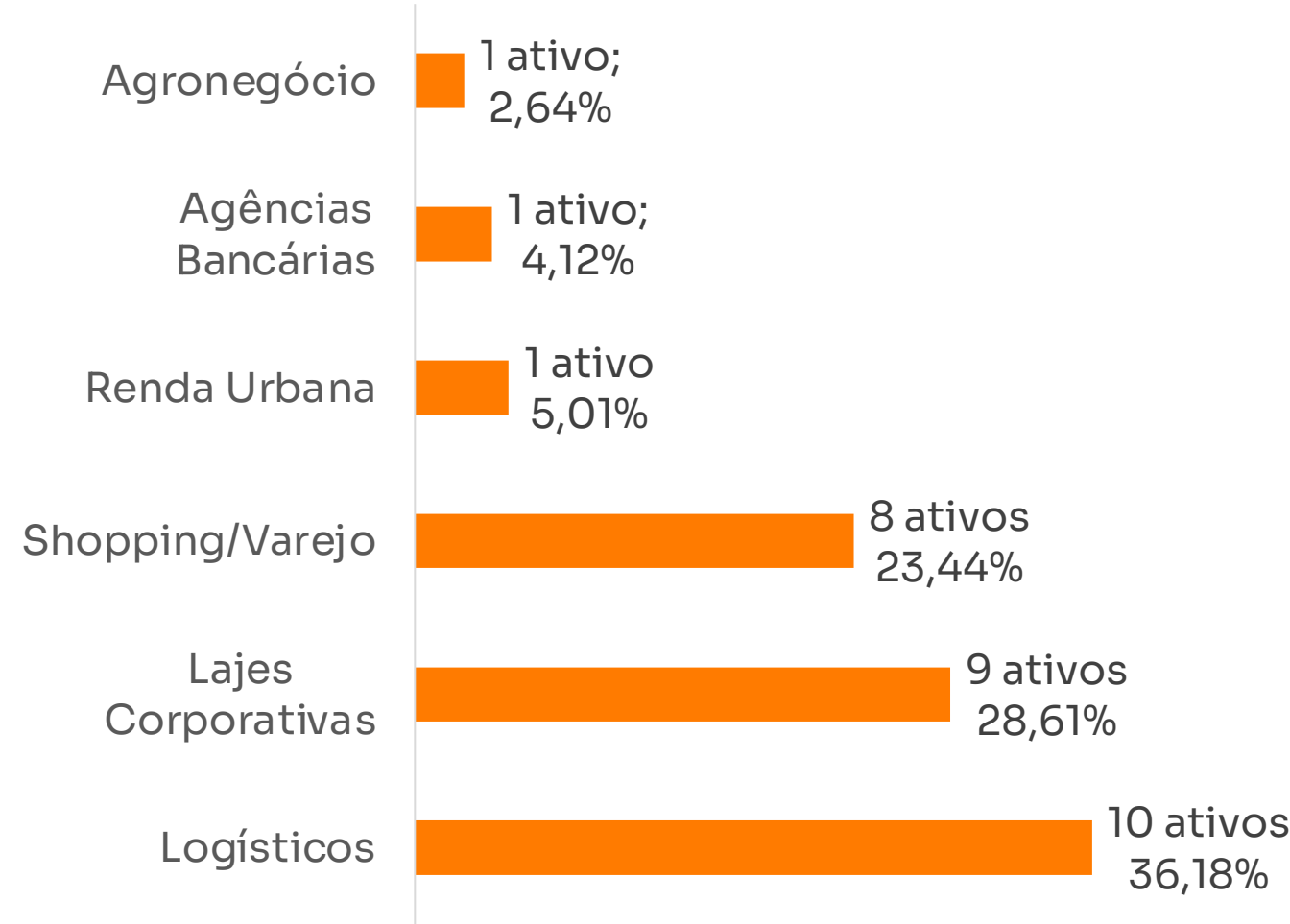
Carteira do fundo

Dezembro/21



Nome	Gestor	Ticker	Segmento	Financeiro	Percentual
KINEA II REAL ESTATE EQUITY	KINEA	KNRI11	Lajes Corporativas	6.183.282	8,25%
CSHG LOGÍSTICA	CREDIT SUISSE	HGLG11	Logísticos	5.681.695	7,58%
XP LOG	XP GESTÃO	XPLG11	Logísticos	4.904.550	6,54%
CSHG RENDA URBANA	CREDIT SUISSE	HGRU11	Renda Urbana	3.931.835	5,25%
XP MALLS	XP VISTA	XPML11	Shopping/Varejo	3.516.441	4,69%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BTG PACTUAL	BRCR11	Lajes Corporativas	3.492.173	4,66%
HEDGE BRASIL SHOPPING	HEDGE INVESTMENTS	HGBS11	Shopping/Varejo	3.458.986	4,62%
CSHG REAL ESTATE	CREDIT SUISSE	HGRE11	Lajes Corporativas	2.906.416	3,88%
VINCI SHOPPING CENTERS	VINCI REAL ESTATE	VISC11	Shopping/Varejo	2.868.466	3,83%
BRESCO LOGÍSTICA	BRESCO	BRCO11	Logísticos	2.758.196	3,68%
BB PROGRESSIVO II	VOTORANTIM ASSET	BBPO11	Agências Bancárias	2.720.548	3,63%
BTG PACTUAL LOGÍSTICA	BTG PACTUAL	BTLG11	Logísticos	2.515.101	3,36%
HSI MALLS	HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS	HSML11	Shopping/Varejo	2.321.683	3,10%
VBI LOGÍSTICO	VBI REAL ESTATE	LVBI11	Logísticos	2.193.034	2,93%
RIO BRAVO RENDA VAREJO	RIO BRAVO	RBVA11	Shopping/Varejo	2.128.922	2,84%
HSI LOGÍSTICA FII	HSI - HEMISFÉRIO SUL INV. LTDA	HSLG11	Logísticos	2.116.400	2,82%
VINCI LOGÍSTICA	VINCI REAL ESTATE	VILG11	Logísticos	2.100.656	2,80%
FII RIZA TERRAX	Riza Gestora de Recursos	RZTR11	Agronegócio	2.015.046	2,69%
GREEN TOWERS	VOTORANTIM ASSET	GTWR11	Lajes Corporativas	1.942.304	2,59%
RBR Properties	RBR Asset Management	RBRP11	Lajes Corporativas	1.692.514	2,26%
VBI Prime Properties	VBI Real Estate	PVBI11	Lajes Corporativas	1.667.250	2,22%
GGR COVEPI	HORUS GGR	GGRC11	Logísticos	1.599.697	2,13%
FI Imobiliario Grand Plaza Shopping	RIO BRAVO	ABCP11	Shopping/Varejo	1.481.758	1,98%
MALLS BRASIL PLURAL	BRPP	MALL11	Shopping/Varejo	1.318.002	1,76%
VINCI OFFICES	VINCI REAL ESTATE	VINO11	Lajes Corporativas	1.310.791	1,75%
XP INDUSTRIAL	XP VISTA	XPIN11	Logísticos	1.203.020	1,61%
FII TRX REAL	TRX Gestora de Recursos Ltda	TRXF11	Shopping/Varejo	1.061.235	1,42%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RIO BRAVO	RCRB11	Lajes Corporativas	996.491	1,33%
REC RENDA IMOBILIÁRIA	BRL TRUST	RECT11	Lajes Corporativas	995.766	1,33%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	SDI GESTÃO E RIO BRAVO INV.	SDIL11	Logísticos	938.797	1,25%

Carteira teórica do índice



Nome	Ticker	Segmento	Quantidade Cotas	Percentual
KINEA RENDA IMOBILIARIA FII	KNRI11	Lajes Corporativas	24.154.995	8,02%
CSHG LOGISTICA FII	HGLG11	Logísticos	18.436.967	7,14%
XP LOG FII	XPLG11	Logísticos	27.101.061	7,00%
FII BTG PACTUAL CORP OFFICE	BRCR11	Lajes Corporativas	26.638.202	5,07%
CSHG RENDA URBANA FII	HGRU11	Renda Urbana	18.406.458	5,01%
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	Shopping/Varejo	10.000.000	4,54%
XP MALLS FDO INV IMOB FII	XPML11	Shopping/Varejo	18.207.683	4,30%
BB PROGRESSIVO II FII	BBPO11	Agências Bancárias	15.919.690	4,12%
VINCI LOGISTICA FII	VILG11	Logísticos	14.997.396	3,94%
BRESCO FII	BRCO11	Logísticos	14.778.781	3,65%
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	Lajes Corporativas	11.817.767	3,63%
VINCI SHOPPING CENTERS FII	VISC11	Shopping/Varejo	14.270.995	3,56%
FII BTLG	BTLG11	Logísticos	12.984.501	3,33%
HSI MALL FII	HSML11	Shopping/Varejo	15.780.613	3,16%
HSI LOGÍSTICA FII	HSLG11	Logísticos	12.660.067	3,06%
FII VBI LOGISTICO	LVB111	Logísticos	11.775.177	2,93%
FII G TOWERS	GTWR11	Lajes Corporativas	12.000.000	2,90%
FII RIO BRAVO RENDA VAREJO	RBVA11	Shopping/Varejo	11.588.199	2,81%
FII RIZA TX	RZTR11	Agronegócio	11.051.175	2,64%
FII RBR PROPERTIES	RBRP11	Lajes Corporativas	12.179.186	2,40%
GGR COVEPI RENDA FII	GGRC11	Logísticos	7.758.429	2,11%
FII VBI PRIME PROPERTIES	PVBI11	Lajes Corporativas	9.720.000	2,09%
FII GRAND PLAZA SHOPPING	ABCP11	Shopping/Varejo	12.203.833	2,04%
VINCI OFFICES FII	VINO11	Lajes Corporativas	12.673.868	1,72%
MALLS BRASIL PLURAL FII	MALL11	Shopping/Varejo	7.560.351	1,68%
XP INDUSTRIA FII	XPIN11	Logísticos	6.586.568	1,61%
FII REC REND	RECT11	Lajes Corporativas	8.179.347	1,49%
SDI RIO BRAVO RENDA LOG FII	SDIL11	Logísticos	6.395.050	1,41%
FII TRX REAL	TRXF11	Shopping/Varejo	5.641.522	1,35%
FI IMOB RIO BRAVO RENDA CORP	RCRB11	Lajes Corporativas	3.690.695	1,29%

Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Asset

* Classificação do setor de acordo com Banco Inter

Anexos

ITIT11

Alterações no Fundo Imobiliário

IFI-E INTER FII vs. INTER TEVA ÍNDICE DE TIJOLO FII

Principais mudanças

	Denominação e Ticker	Índice de Referência	Política de Investimento	Investimentos adicionais	Rendimentos auferidos
ITIT11	INTER TEVA ÍNDICE DE TIJOLO FII ITIT11	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo (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
IFI-E	IFI-E INTER FII IFID11	Índice Banco Inter IFI-E (Banco Inter)	90% 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 TIJOLO vs. BANCO INTER IFI-E

Principais diferenças da Metodologia

	Sem cap do # de ativos	Exclusão de FoFs	Observância da carteira	Exclusão de monoativos.	Universo de ativos elegíveis	Governança
Teva Tijolo	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.	Não elegíveis.	Todos os fundos, independente da classificação, que tenham ao menos 70% da carteira investida em bens e imóveis.	Apenas fundos adimplentes com entregas regulatórias.
IFI-E	Seleciona apenas Top 30, o que pode gerar uma venda forçada de ativos de baixa performance.	Índice utiliza classificação Anbima (que não tem identificação de FoF), mas excluí FoFs (classificação de segmento Inter).	Não há.	Não há.	Ao utilizar segmentação Anbima, pode excluir fundos de mandato híbrido mas que, na prática, alocam em tijolo.	Não há.

Alterações na Metodologia do Índice de Referência

TEVA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE TIJOLO vs. BANCO INTER IFI-E

Elegibilidade de ativos

	IFI-E	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo
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 Renda e Desenvolvimento	Fundos com carteira com >= 70% do PL investido em bens e Imóveis
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 TIJOLO vs. BANCO INTER IFI-E

Ponderação

	IFI-E	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo
Tipo de Ponderação	Valor de mercado	Valor de mercado
Número de Emissores	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 TIJOLO vs. BANCO INTER IFI-E

Cálculo do índice e Precificação

	IFI-E	Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo
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/bicr/

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

