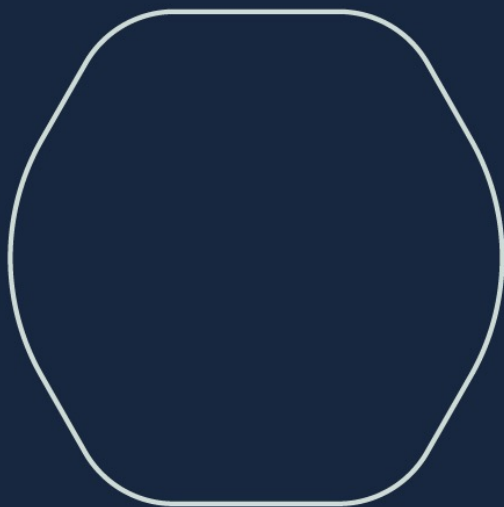


BICR11

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

Após um mês estressado para os ativos de riscos globais, o mês de maio trouxe certo alívio ao mercado. No início do mês, a decisão do FED de subir os juros de forma mais amena nessa e nas próximas duas reuniões, trouxe certa euforia ao mercado, mesmo com a permanência de um cenário macroeconômico desafiador sob a ótica da inflação, juros e uma guerra prolongada. O conflito duradouro na Ucrânia está prejudicando a oferta global de petróleo, fertilizantes e grãos, podendo manter elevado o preço das *commodities* por mais tempo. A cadeia global de suprimentos continua pressionada e a política de Covid-Zero chinesa dificulta cada vez mais a normalização desta questão. Essa deficiência intensifica a crise de oferta de produtos, contribuindo ainda mais para os altos níveis de inflação na zona do Euro e Estados Unidos. Apesar disso, a projeção de desaceleração da economia chinesa em conjunto com a elevação dos juros nas principais economias, podem ajudar a combater esse cenário de inflação alta.

O mês de maio foi positivo para o mercado local, o principal índice de ações performou positivamente (3,22%), o real se valorizou perante o dólar, voltando a patamares inferiores aos R\$ 5,00, e os dados de atividade econômica vieram positivos, em especial aos setores de serviços e comércio. Entretanto, o cenário de inflação persistente e cada vez mais disseminada na economia brasileira fez com que o COPOM elevasse a taxa SELIC em mais um ponto percentual, para 12,75%. Uma desaceleração mais significativa no índice inflacionário só deverá ser sentida no segundo semestre, com os efeitos mais contracionistas da elevação de juros em diversos setores da economia e com a diminuição do consumo das famílias brasileiras.

A indústria de fundos imobiliários segue o movimento de alta observado nos últimos dois meses e o IFIX apresentou leve alta de 0,26% em maio, contribuindo para a performance anual de 0,58%. O destaque no mês veio da decisão da CVM sobre o MXRF, no qual o colegiado decidiu por unanimidade a regularidade da distribuição de dividendos em lucro caixa, medida positiva para toda a indústria de fundos imobiliários. O segmento de CRI continua a oferecer retornos sólidos, garantindo ao investidor uma proteção contra a alta inflação e possibilitando rendimentos elevados com a subida da juros. Outro segmento que se destacou no mês foi o de renda urbana, muito impulsionado pela reabertura economia. Além disso, os setores de shoppings e hotéis também tiveram uma melhora nos indicadores operacionais.

No mês de maio, o fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,91 por cota, representando um *yield* mensal de 0,92% em relação a cota de fechamento do mês. Essa distribuição é superior à média dos últimos 12 meses.

A distribuição mais elevada pode ser explicada pelos papéis indexados à inflação, que repassam o IPCA referente a março, o mais alto dos últimos 12 meses. Além disso, a carteira do BICR possui boa exposição a juros, sendo capaz de aproveitar o cenário de SELIC mais alta.



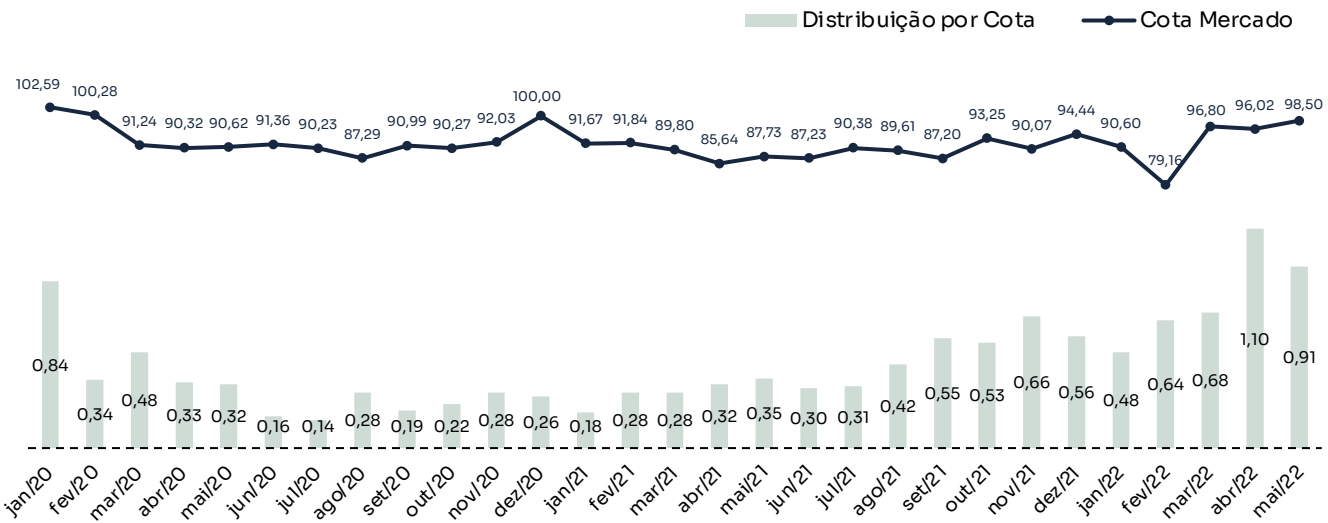
Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2020	1T21	2T21	3T21	4T21	2021	1T22	abr-22	mai-22
Receitas CRI	1.356.335	329.822	415.329	644.022	566.088	1.955.260	599.383	448.119	363.196
Receitas LCI e Ativos Liquidez	357.361	28.908	43.539	119.108	235.968	427.523	313.877	144.425	143.083
Rendimentos FII	398.854	108.187	122.851	107.101	98.417	436.556	106.078	37.789	36.723
Ganhos de Capital Bruto	136.601	-4.435	-24.009	-104.878	0	-133.322	0	0	-2.987
Total de Receitas	2.266.772	462.481	557.710	765.354	900.473	2.686.017	1.019.338	630.333	540.015
Despesas Operacionais	-320.132	-73.995	-71.795	-87.196	-89.615	-322.600	-78.590	-27.451	-162.834
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-9.449	-764	0	0	0	-764	0	0	-
Total de Despesas	-329.721	-74.759	-71.795	-87.196	-89.615	-323.364	-78.590	-27.451	-162.834
Resultado	1.937.192	387.722	485.915	678.157	810.858	2.362.653	940.748	602.881	377.181
Reserva mensal	18.031	17.722	915	38.157	-64.142	-7.347	40.748	52.881	-77.819
Rendimento Distribuído	1.919.162	370.000	485.000	640.000	875.000	2.370.000	900.000	550.000	455.000
Distribuição por Cota	3,84	0,74	0,97	1,28	1,75	4,74	1,80	1,10	0,91

O Fundo distribuirá R\$ 0,91 por cota, rendimento referente ao mês de Maio de 2022. O pagamento será realizado em 14 de junho de 2022 aos cotistas que possuíam posição em 31 de maio 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: 31/05/2022 | 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

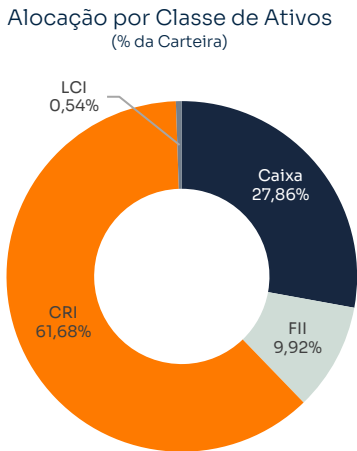
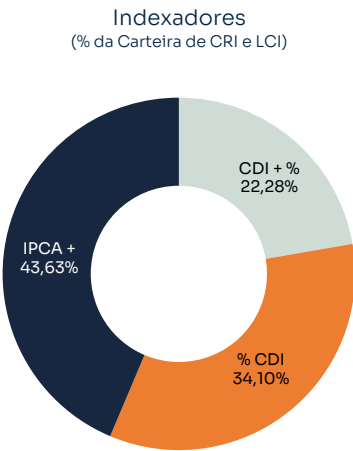
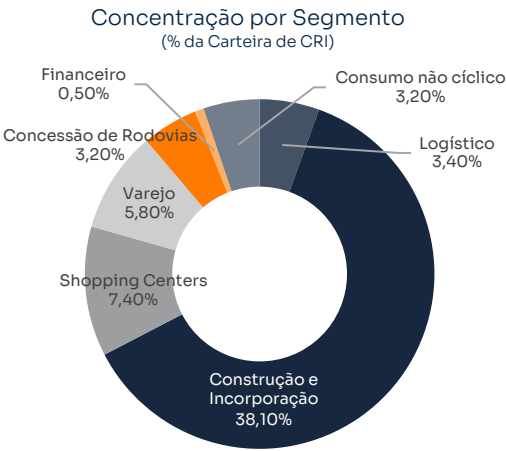
Cota Patrimonial	Dividendo por Cota	Patrimônio Líquido	Cotistas
R\$ 100,17	R\$ 0,91	R\$ 50,09 Milhões	554
Cota Mercado	Dividend Yield	P/VPA	Volume Negociado no Mês
R\$ 98,50	0,92%	0,98	R\$ 10 Mil

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	19E0967202	100% CDI	9,50%	R\$ 4.769.472,16
CRI Cury	RB Capital Sec.	19J0280488	Construção e Inc.	% CDI	27/06/2023	102,40% CDI	8,10%	R\$ 4.056.516,55
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Shopping Centers	IPCA +	27/03/2023	IPCA + 5,19%	7,30%	R\$ 3.672.644,60
CRI GPA	BARI SEC S.A.	20F0689770	Concessão de Rod.	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,09%	5,80%	R\$ 2.895.637,78
CRI BRZ Empreendimentos	True Sec.	19G0835181	Consumo não cíclico	CDI + %	20/01/2027	CDI + 1,20%	4,60%	R\$ 2.328.452,18
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	15I0011480	Construção e Inc.	CDI + %	15/02/2026	CDI + 1,96%	4,40%	R\$ 2.188.267,67
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Inc.	IPCA +	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,50%	R\$ 1.737.773,95
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	19C0216515	Logístico	% CDI	26/03/2025	107,63% CDI	3,40%	R\$ 1.707.840,46
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Shopping Centers	IPCA +	17/09/2025	IPCA + 5,94%	3,40%	R\$ 1.701.474,22
CRI BRF	BARI SEC S.A.	17K0150400	Construção e Inc.	IPCA +	15/08/2022	IPCA + 4,40%	3,20%	R\$ 1.617.119,17
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Varejo	IPCA +	10/06/2035	IPCA + 5,00%	3,20%	R\$ 1.612.369,53
CRI MULTIPLAN	Travessia	20F0704753	Construção e Inc.	CDI + %	26/07/2034	CDI + 2,49%	3,00%	R\$ 1.506.542,95
CRI HELBOR	ISEC	20F0849801	Construção e Inc.	CDI + %	22/10/2024	CDI + 2,50%	1,70%	R\$ 858.584,39
CRI CASH ME	Gaia Securitizadora	20L0610016	Construção e Inc.	IPCA +	28/05/2024	IPCA + 5,00%	0,50%	R\$ 240.216,97

TOTAL	61,68%	R\$ 30.892.912,58
-------	--------	-------------------



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 BRZ Empreendimentos	Construção e Incorporação	CRI com risco de crédito corporativo da BRZ Empreendimentos, incorporadora focada no segmento residencial de baixa e média renda.
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 Híal. 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:

