

The logo for Inter Asset, featuring an orange sunburst icon to the left of the word "inter" in a bold, lowercase, sans-serif font, and the word "asset" in a smaller, lowercase, sans-serif font below it.

inter

asset



ITIT11

Relatório Gerencial

Inter Teva
Índice de
Tijolo

Setembro
2024

Características

Objetivo do Fundo

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

Tributação

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 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.



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

Gestão: Inter Asset Gestão de
Recursos

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 0,30% a.a.

Metodologia do Índice

Objetivo do Índice

O índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo tem como objetivo refletir o retorno total de preços e proventos de uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários.

Sobre a Teva Índices

A Teva oferece índices para ETFs, ETF Data, ESG Data Brasileiro, Carteiras administradas, Multi asset benchmarks e simuladores de carteiras rebalanceadas para boa parte dos ativos brasileiros. São mais de 100 índices de ações, smart betas, títulos do governo, debentures, fundos imobiliários, estratégias ESG calculados diariamente.

Metodologia do Índice

Elegibilidade de ativos

Listagem: Fundos listados nas bolsas de valores B3.

Tipo de Fundo: Fundos com carteira com $\geq 70\%$ do PL investido em bens e Imóveis.

Volume de negociação diário (ADTV): \geq BRL 500 mil em cada um dos três meses anteriores à data de rebalanceamento.

Índice de Negociabilidade: Não possui critérios.

Percentual de dias com negociação: 95% dos dias com negociação em cada um dos dois meses anteriores à data de rebalanceamento.

Penny Stock: Não possui critérios.

Fund of Funds (FoFs): Não são elegíveis fundos com 50% ou mais da carteira investida em outros FIs ou FIPs.

Fundos Monoativos: Não elegíveis.

Prazo: Não são elegíveis fundos de prazo determinado.

Governança: Não são elegíveis fundos sem reportes regulatórios periódicos nos últimos 24 meses.

Ponderação

Tipo de Ponderação: Valor de mercado.

Número de Emissores: Não possui critérios.

Índice de Negociabilidade: Não possui critérios.

Periodicidade de Rebalanceamento: Quadrimestral (Mar, Jul, Nov).

Data do Rebalanceamento : Primeiro dia útil do mês.

Início de vigência da carteira de Rebalanceamento: 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.

Limite de peso por ativo (Cap): 10%.

Cálculo do Índice e Precificação

Reinvestimentos: Índice de Retorno Total

Proporção do Reinvestimento: Na proporção de peso dos ativos da carteira

Periodicidade do Reinvestimento: Diária.

Cálculo de Cotação: *Laspeyres* Modificado.

Subscrição: Considera subscrições com vantagem financeira.

Cotação: Mercado secundário.

Comentários de Gestão

A inflação em Agosto foi de 0,23%, abaixo do patamar de Julho, puxada principalmente pelos alimentos, que tiveram deflação de 0,44%, e pelo grupo de despesas habitação, que recuou 0,51%, acumulando 4,24% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%).

Em Setembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0.25p.p, passando ao patamar de 10,75% ao ano. Com uma inflação pressionada, atividade econômica e mercado de trabalho aquecidos, o aumento de juros pode se tornar uma resposta necessária para o controle inflacionário.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,58%, devido principalmente ao aumento na taxa de juros básica (Selic) e pelas expectativas de um patamar mais elevado nas taxas de juros por um período prolongado. O relativo pessimismo dos agentes de mercado levou a uma reprecificação dos ativos de renda variável, resultando no recuo nas cotações dos ativos listados, com maior impacto no segmento de tijolo.

A demanda do mercado imobiliário brasileiro segue em alta e preços continuam pressionados. Minha Casa Minha Vida é o grande propulsor do setor e atingiu metade da meta estabelecida para o final de 2026, pressionando assim os recursos do FGTS.

Os custos com mão de obra voltam a acelerar e a escassez de trabalhadores segue como um dos principais desafios para o setor da construção. As discussões sobre a reforma tributária continuam em divergência entre governo e entidades do setor e não apresentaram evolução.

Os índices de aluguéis têm comportamento divergente. O IVAR apresentou alta de 1,93%, após queda de 0,18% em Julho. Com isso, o índice volta a acelerar nos últimos 12 meses para 10,0%. Já o FipeZap para aluguel residencial teve nova desaceleração, variando 0,88% em Agosto, e mostra tendência de queda em 12 meses, ainda com um elevado crescimento de 14,1%.



ITIT11



Inter Asset



Comentários de Gestão



Os preços de venda residencial reduziram o ritmo de crescimento em Agosto. O IGMI-R avançou 0,83% no mês, uma desaceleração frente a alta de 1,06% registrada em Julho, refletindo em uma aceleração menos acentuada nos últimos 12 meses de 12,1% para 12,3%. O índice FipeZap para vendas residenciais cresceu 0,76% em Agosto, mesma variação do mês anterior e seguindo tendência de crescimento. Já os imóveis comerciais tiveram queda de 0,12%, com crescimento nulo em 12 meses.

Em relação aos lançamentos, a representação do MCMV foi ainda maior, crescendo para 80,4% dos empreendimentos lançados nos últimos 12 meses, alta de 26,7%. No total foram mais de 42 mil unidades lançadas no 2º trimestre do ano, 36 mil sendo do MCMV com alta de 42,5% comparado ao 2º trimestre de 2023. Já os lançamentos de imóveis de médio e alto padrão ficaram relativamente estáveis nos últimos 12 meses (-0,2%). Com a desaceleração do ritmo de vendas e redução de lançamentos, a oferta de imóveis de médio e alto padrão recuou 26,7% em 12 meses, levando a oferta total a reduzir 3%, enquanto o MCMV teve alta de 11,9% nas unidades ofertadas. Em termos monetários, os lançamentos tiveram alta real de 16,9%, enquanto o valor de vendas cresceu 47,7% acima da inflação nos últimos 12 meses.

De acordo com o indicador ABRAIN- FIPE, as vendas de imóveis novos cresceram 44,5% no acumulado em 12 meses até junho, com mais de 187 mil unidades comercializadas, sendo 74% destas do programa Minha Casa Minha Vida. Só das unidades do MCMV, o crescimento no acumulado em 12 meses até junho foi de 61,8%, enquanto os de imóveis de médio e alto padrão foi de 7,9%, uma desaceleração em relação à alta registrada em Maio (13,5%).



Comentários de Gestão

Em setembro, o IFIX apresentou retorno de -2,58%, sendo que o retorno do segmento de fundos de tijolo de -3,51% e do segmento de Papel de -1,57%. Por mais um mês, o segmento de Lajes Corporativas foi destaque negativo, com retorno total -5,92%.

O Fundo anunciou dividendos de **R\$ 0,60 por cota**, representando um **yield mensal de 0,79%** em relação a cota de fechamento no mês, e 112% do CDI líquido (considerando a alíquota mínima de 15% sobre o lucro).

No mês, o ITIT11, que investe em cotas de outros Fundos do segmento de tijolo teve desempenho patrimonial negativo de -3,76%. O Fundo encerrou o mês com deságio de 3% sobre o valor patrimonial considerando o fechamento de setembro.

Sobre as movimentações no portfólio, foram alienadas cotas do GARE11 e adquiridas cotas dos Fundos HGPO11, FATN11, BPML11 e CPSH11, buscando maior adequação ao índice de referência. É válido pontuar que o HGPO11 está em processo de liquidação do portfólio, conforme aprovado em assembleia, e irá gerar um ganho não recorrente para o ITIT11 à medida que for distribuído o ganho de capital conforme cronograma de pagamento das parcelas. O ganho de capital bruto estimado, sem considerar os custos de transação, é de aproximadamente R\$0,016 por cota.



ITIT11



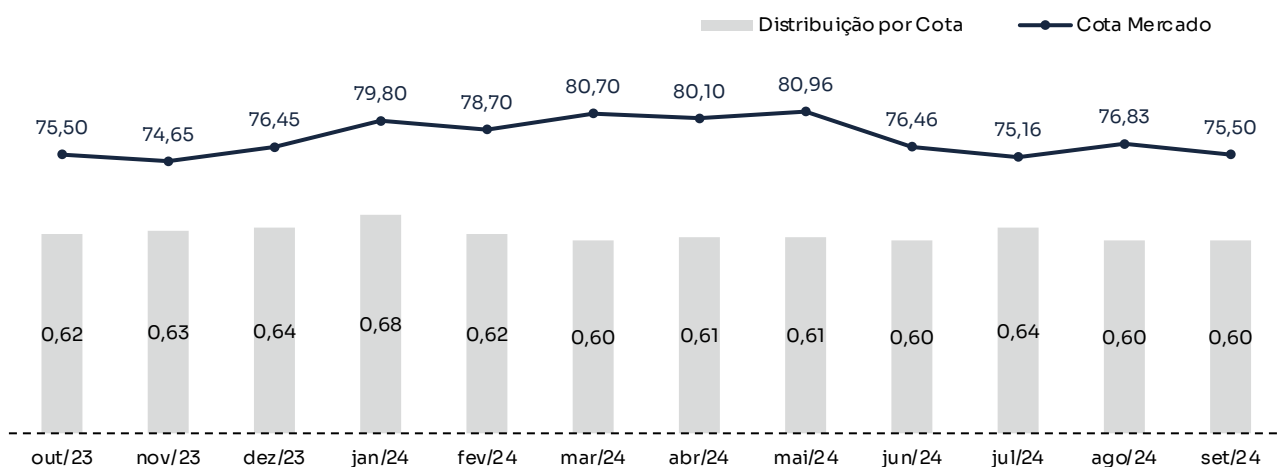
Inter Asset



Demonstração de Resultados

Fluxo Financeiro	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	1T24	2T24	Jul/24	Ago/24	Set/24	3T24
Receita FII's	6.537.023	1.719.993	1.663.306	1.759.744	1.750.817	6.893.862	1.780.834	1.757.073	610.003	579.576	576.848	1.766.427
Receita Financeira (Compromissada)	61.995	5.709	4.728	6.036	17.683	34.157	27.201	14.320	4.673	5.353	5.233	15.259
Resultado na Venda de Ativos	-106.899	0,00	0,00	2.710	42.177	44.887	630,17	2.854	0,00	1.718	2.040	3.758
Provento Subscrição	-	-	-	-	-	-	836,17	-	-	-	-	-
Receita Total	6.492.119	1.725.702	1.668.035	1.768.491	1.810.678	6.972.907	1.809.502	1.774.262	614.676	586.648	580.041	1.781.365
Despesa Caixa	-409.842	-107.866	-121.441	-130.197	-121.474	-480.979	-116.884	-130.817	-35.005	-37.962	-52.826	-125.793
Despesas Operacionais Pagas	-409.342	-107.866	-121.441	-130.197	-119.007	-478.512	-115.562	-130.841	-35.005	-37.887	-52.786	-125.678
Operações Bolsa	-500	0,00	0,00	0,00	-2.466	-2.466	-1.321	-24,31	0,00	74,82	39,69	115
Resultado Caixa	6.082.276	1.617.836	1.546.593	1.638.293	1.689.204	6.491.928	1.692.618	1.643.420	579.670	548.685	527.215	1.655.570
Resultado Não Distribuído (Acum.)	17.152	14.100	29.854	47.258	34.529	34.529	16.433	20.955	24.310	32.699	19.618	76.627
Resultado a Distribuir	6.106.974	1.637.836	1.546.593	1.638.293	1.718.704	6.541.428	1.717.118	1.643.420	579.670	548.685	542.215	1.670.570
Distribuição Mínima (95%) Mês	5.780.725	1.536.944	1.469.264	1.556.379	1.604.744	6.167.332	1.607.987	1.561.249	550.687	521.251	500.854	1.572.792
Resultado Distribuído	6.069.329	1.620.889	1.530.839	1.620.889	1.701.933	6.474.551	1.710.938	1.638.899	576.316	540.296	540.296	1.656.908
Distribuição por Cota	6,74	1,80	1,70	1,80	1,89	7,19	1,90	1,82	0,64	0,60	0,60	1,84

Histórico de Distribuição e Cota



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

Overview do Fechamento

Cota Patrimonial
R\$78,02

Dividendo por Cota
R\$0,60

Patrimônio Líquido
R\$70,2 MM

Cotistas
11.572

Cota Mercado
R\$75,50

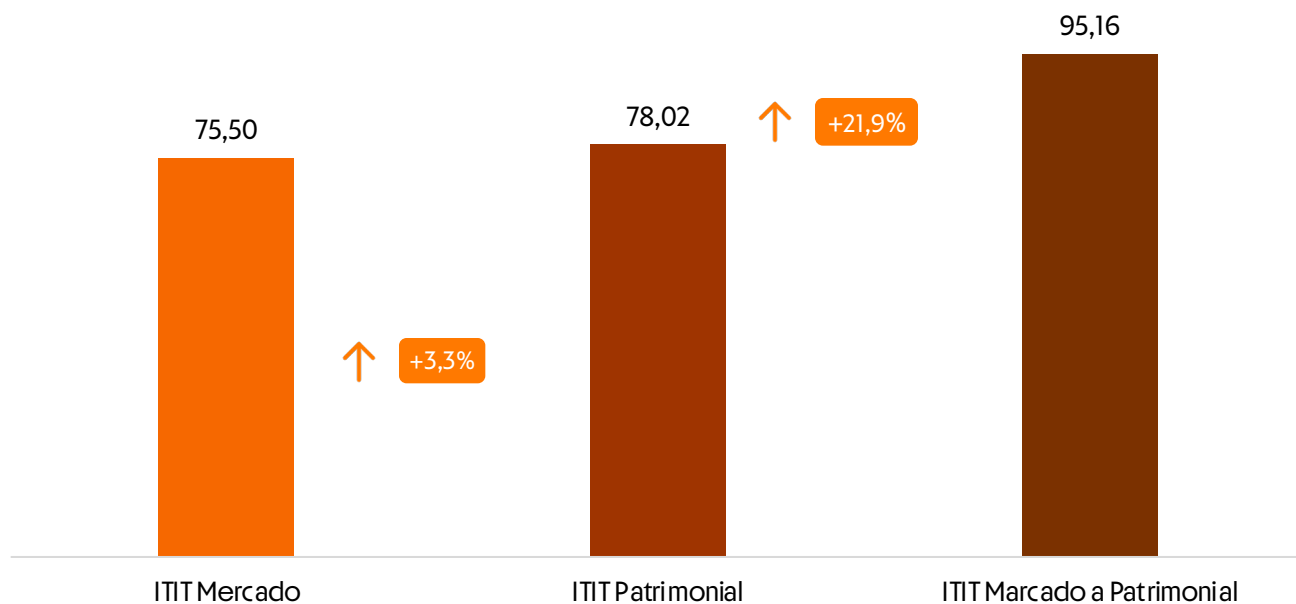
Dividend Yield Mês
0,79%

Volume Negociado no Mês
R\$1,7 MM

P/VPA
0,97

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.

Análise da Cota



Carteira do Fundo

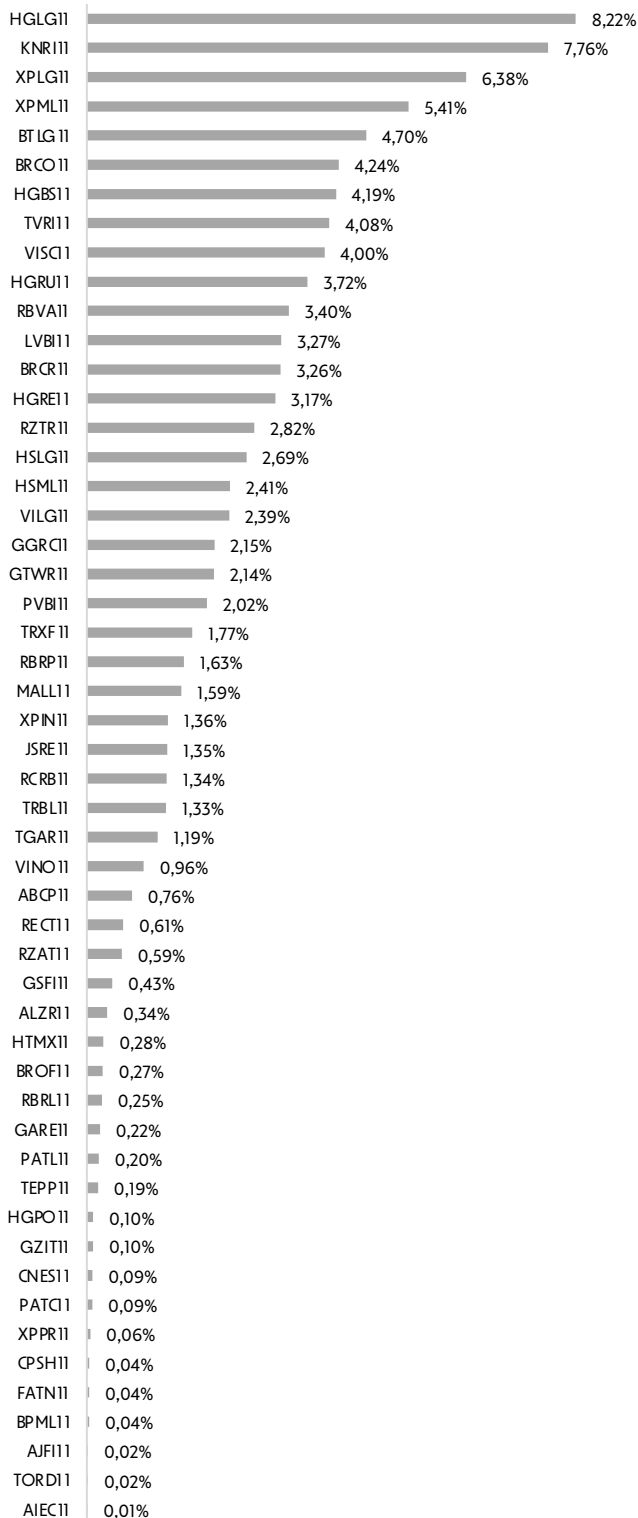
Fundo

Pátria Log
 Kinea Renda Imobiliária
 XP Log
 XP Malls
 BTG Pactual Logística
 Bresco Logística
 Hedge Brasil Shopping
 Tivio Renda Imobiliária
 Vinci Shopping Centers
 Pátria Renda Urbana
 Rio Bravo Renda Varejo
 VBI Logístico
 BTG Pactual Corporate Office Fund
 Pátria Escritórios
 Riza Terrax
 HSI Logística
 HSI Malls
 Vinci Logística
 GGR Covepi
 Green Towers
 VBI Prime Properties
 TRX Real Estate
 RBR Properties FII
 Genial Malls
 XP Industrial
 JS Real Estate Multigestão
 Rio Bravo Renda Corporativa
 Tellus Rio Bravo Renda Logística
 TG Ativo Real
 Vinci Offices
 Grand Plaza Shopping
 REC Renda Imobiliária
 Riza Arctium Real Estate
 General Shopping e Outlets
 Alianza Trust Renda Imobiliária
 Hotel Maxinvest
 BRPR Corporate Offices
 RBR Log
 Guardian Real Estate
 Pátria Logística
 Tellus Properties
 Pátria Prime Offices
 Gazit Malls
 Cenesp
 Pátria Edifícios Corporativos
 XP Properties
 Capitânia Shoppings
 BRC Renda Corporativa
 BTG Pactual Shoppings
 AJ Malls
 Tordesilhas EI
 Autonomy Edifícios Corporativos

Gestor

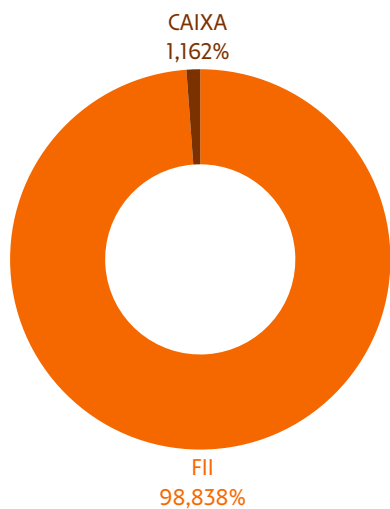
PATRIA INVESTIMENTOS
 KINEA
 XP Vista
 XP VISTA
 BTG PACTUAL
 Bresco
 HEDGE INVESTMENTS
 TIVIO CAPITAL
 VINCI REAL ESTATE
 PATRIA INVESTIMENTOS
 RIO BRAVO
 VBI REAL ESTATE
 BTG PACTUAL
 PATRIA INVESTIMENTOS
 RIZA
 Hemisfério Sul Investimentos
 Hemisfério Sul Investimentos
 VINCI REAL ESTATE
 ZAGROS CAPITAL
 TIVIO CAPITAL
 VBI REAL ESTATE
 TRX
 RBR GESTÃO
 GENIAL GESTÃO
 XP Vista
 SAFRA ASSET
 RIO BRAVO
 Rio Bravo e Tellus
 TG Core Asset
 VINCI REAL ESTATE
 RIO BRAVO
 BRL TRUST
 RIZA
 CAPITANIA INVESTIMENTOS
 ALIANZA GESTÃO
 BTG Pactual e HotelInvest
 BGR Asset
 RBR GESTÃO
 GUARDIAN GESTORA
 VBI REAL ESTATE
 Tellus Investimentos
 PATRIA INVESTIMENTOS
 GAZIT BRASIL ASSET
 BTG PACTUAL
 VBI REAL ESTATE
 XP Vista
 CAPITANIA CAPITAL S.A.
 BR-CAPITAL
 BTG PACTUAL
 CAPITANIA CAPITAL S.A.
 R CAPITAL ASSET
 Autonomy Investimentos

Ticker



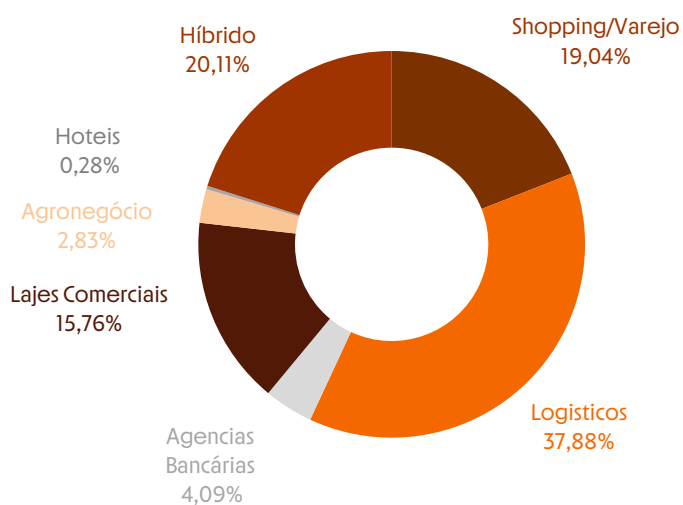
Alocação por Classe de Ativos

(% do Capital Alocado em FIIs)



Concentração por Segmento

(% do Patrimônio Líquido)





Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

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

