

BICR11

Relatório gerencial

Inter títulos imobiliários - FII

inter asset
inter dtvm



Objetivo do fundo

Inter títulos imobiliários - FII

Auferir rendimentos por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, sendo ao menos 50% do patrimônio alocado em CRI.

Data Base:

Maio 21

Dividendos:

R\$ 0,35

por cota

Pagamento:

15/06/21

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 2019

CÓDIGO B3 | BICR11

CNPJ | 34.007.109/0001-72

Categoria ANBIMA | FII de Renda Gestão Ativa Títulos e Valores Mobiliários

Administrador | Inter DTVM

Taxa de administração | 0,50% a.a.

Patrimônio líquido | R\$ 49,53 Milhões

Número de cotistas | 623

Highlights

Cota valor de mercado

R\$ 94,59/cota

Dividend yield anualizado

2,94% a.a

Valor de mercado do fundo

R\$ 47,26 milhões

Dividend yield mês

R\$ 0,35/cota

Cota patrimonial

R\$ 99,05/cota

Número de cotistas

623

Patrimônio líquido

R\$ 49,53 milhões

Volume negociado mês

R\$ 1,83 milhões

Mensagem aos investidores

Apresentamos neste relatório os resultados relativos ao mês de Maio/21 do Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”).

Nos últimos tempos, observa-se que os fundos imobiliários de papel vêm demonstrando sua resiliência e boa performance, não apenas devido à natureza mais defensiva em relação aos fundos de tijolo, mas também devido aos cenários de elevação das taxas de juros e encurtamento dos spreads.

Dado o momento em questão, espera-se uma boa performance do fundo para o futuro próximo, considerando não apenas a alta concentração da carteira em ativos CDI (62%), que devem se beneficiar da escalada das taxas de juros, mas também devido aos investimentos relevantes em ativos com spreads mais largos que foram feitos durante a pandemia, trazendo para o BICR11 uma perspectiva de ganho de capital.

Mensagem aos investidores

Em 31/05/2021 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,35 por cota. O *dividend yield* acumulado está em 2,94% 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.

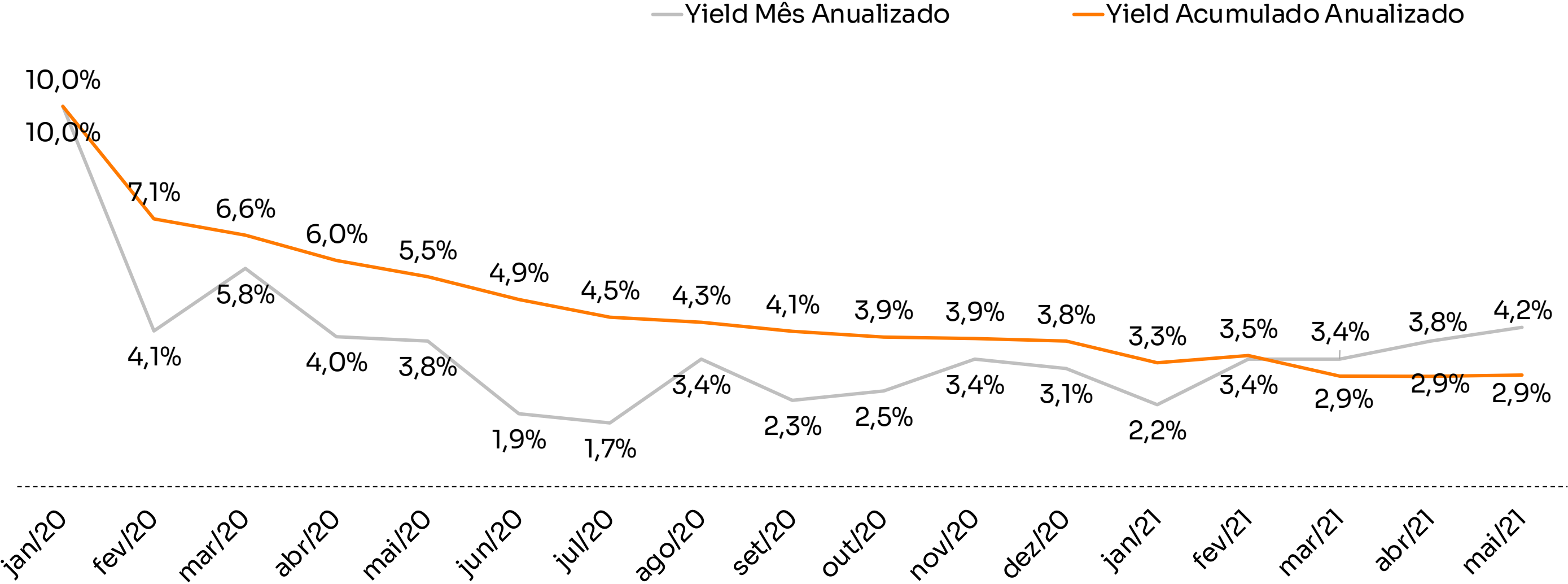
O Fundo ainda mantém 7,82% do patrimônio em caixa para futuras alocações estratégicas, e mantemos nosso compromisso de informar aos cotistas sobre qualquer renegociação que seja formalizada.

A carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente com as obrigações. Desde sua concepção, o Fundo aloca seu patrimônio em ativos de baixo risco, com devedores e garantias de alta qualidade. Acreditamos que a atual carteira do Fundo tem uma boa diversificação de risco de crédito em linha com seus objetivos.

A maioria dos ativos que compõem a carteira de CRI contam com garantias reais, como a alienação fiduciária de imóveis. Os demais ativos sem garantia real têm devedores de alta qualidade e com rating corporativo elevado.

Visite nosso site: www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/bicr/

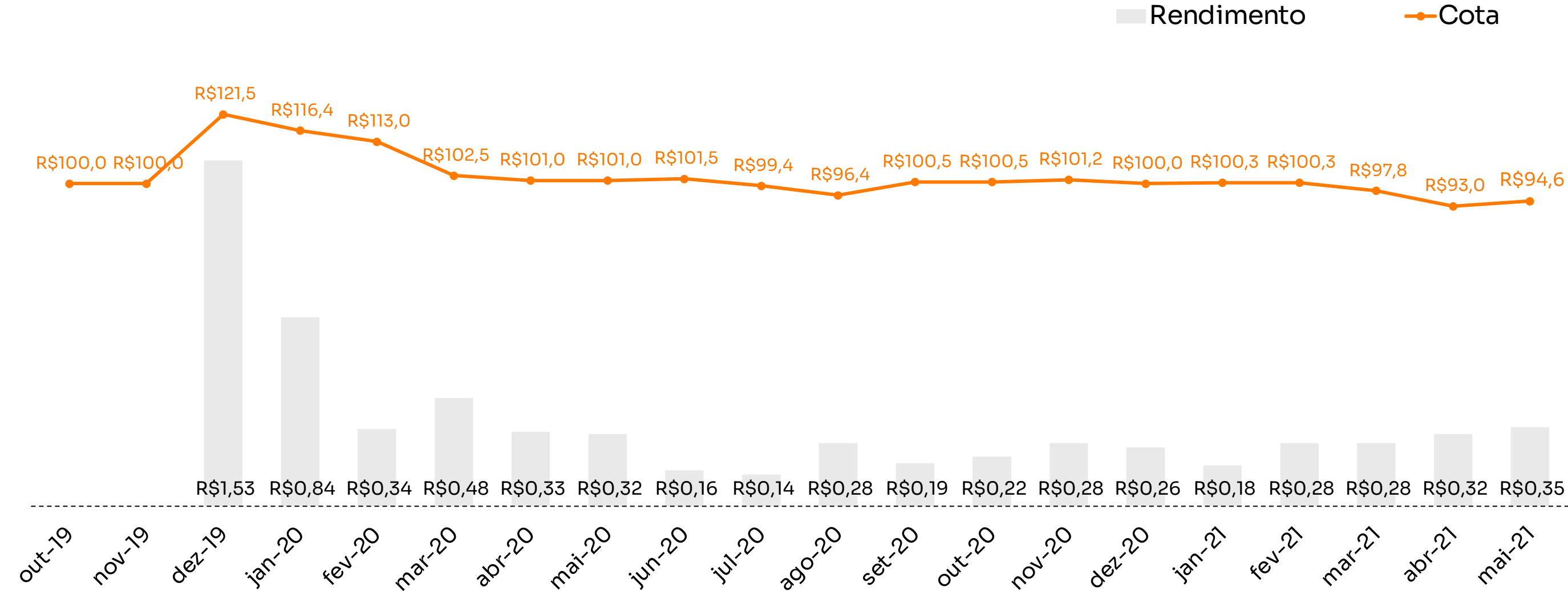
Dividend Yield (%)



Demonstração de resultados

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	3T20	4T20	2020	jan-21	fev-21	mar-21	1T21	abr-21	mai-21
Receitas CRI	441.443	341.719	271.174	301.999	1.356.335	63.998	145.052	120.772	329.822	142.763	155.421
Receitas LCI e Ativos Liquidez	325.418	2.567	5.343	24.033	357.361	8.802	14.150	5.956	28.908	12.627	13.902
Rendimentos FII	51.280	112.969	115.372	119.233	398.854	31.047	39.581	37.558	108.187	40.358	41.412
Ganhos de Capital Bruto	136.601	-	-	-	136.601	0	0	-4.435	-4.435	-759	-8.787
Total de Receitas	954.742	457.255	391.889	462.886	2.266.772	103.847	198.784	159.850	462.481	194.989	201.948
Despesas Operacionais	-82.011	-79.249	-80.076	-78.795	-320.132	-27.923	-23.728	-22.343	-73.995	-23.476	-23.617
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-9.449	-	-	-	-9.449	-764	0	0	-764	0	0
Total de Despesas	-91.459	-79.249	-80.076	-78.936	-329.721	-28.687	-23.728	-22.343	-74.759	-23.476	-23.617
Resultado	863.283	378.006	311.813	384.091	1.937.192	75.160	175.055	137.507	387.722	171.514	178.331
Reserva mensal	34.121	-26.994	6.813	4.091	18.031	-14.840	35.055	-2.493	17.722	11.514	3.331
Rendimento Distribuído	829.162	405.000	305.000	380.000	1.919.162	90.000	140.000	140.000	370.000	160.000	175.000
Distribuição por Cota	1,66	0,81	0,61	0,76	3,84	0,18	0,28	0,28	0,74	0,32	0,35

Histórico de Rendimento por cota

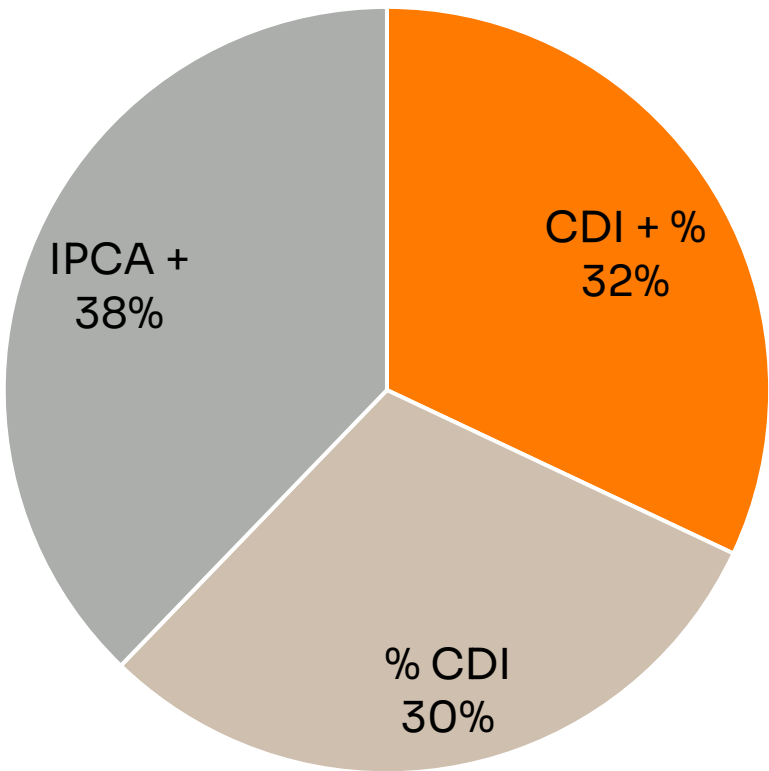


Fonte: Inter DTVM / Elaboração: Inter Asset

Portfólio
atual

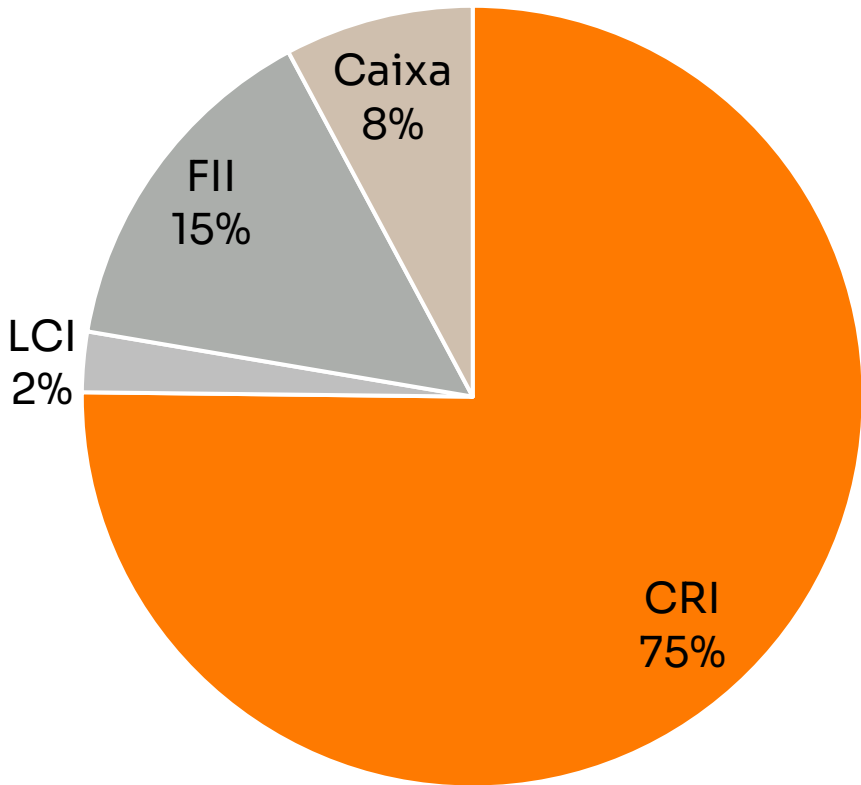
Indexadores

(% da Carteira de CRI e LCI)



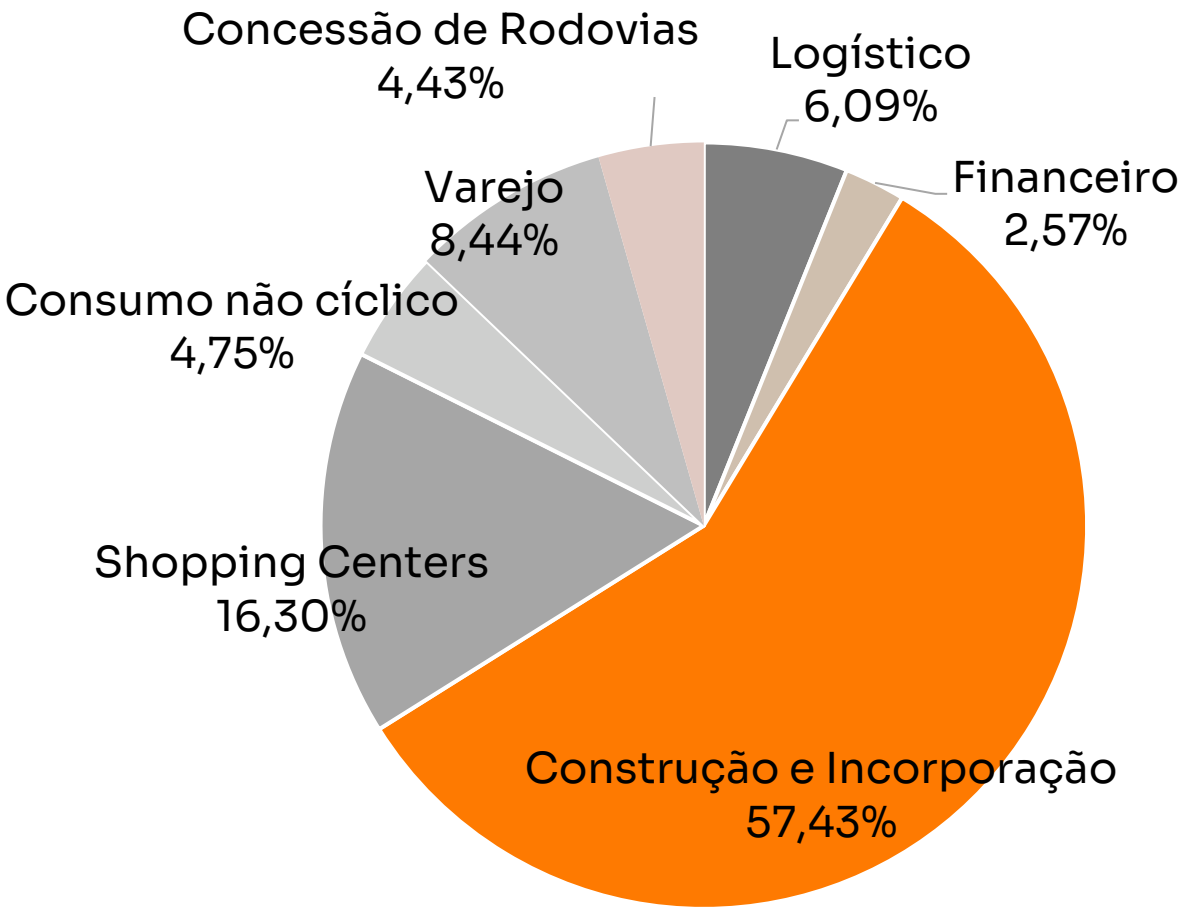
Classe de Ativo

(% da Carteira)



Segmento Devedor

(% da Carteira de CRI)



Carteira alocada
em CRI

Ativo	Emissor	Cód. CETIP	Setor	Indexador	Vencimento	Tx. Emissão	%PL	Valor (R\$)
ARTERIS	ISEC	20F0719220	Concessão de Rod.	IPCA +	05/07/2045	IPCA + 5,00%	3,3%	1.649.187,8
CRI ALIANSCE	RB Capital Sec.	16I0965158	Shopping Centers	% CDI	30/09/2021	100% CDI	1,4%	706.117,9
CRI BRF	BARI Sec.	17K0150400	Consumo não cíclico	IPCA +	20/01/2027	IPCA+5,45%	3,6%	1.766.755,5
CRI BRZ Emp.	True Sec.	19G0835181	Construção e Inc.	CDI + %	15/08/2022	CDI + 1,2%	9,1%	4.508.324,7
CRI CASH ME	Gaia Sec.	20L0610016	Financeiro	IPCA +	15/12/2027	IPCA + 5,00%	1,9%	957.492,5
CRI Cury	RB Capital Sec.	19J0280488	Construção e Inc.	% CDI	22/10/2024	102,4% CDI	7,7%	3.837.589,3
CRI FIBRA	RB Capital Sec.	20L0653261	Construção e Inc.	IPCA +	12/12/2024	IPCA + 5,96%	3,2%	1.600.830,9
CRI GPA	BARI Sec.	20F0689770	Varejo	IPCA +	10/06/2035	IPCA + 5,75%	6,3%	3.141.466,7
CRI HBR (Multi Ativos)	Habitasec	19G0228153	Construção e Inc.	IPCA +	26/07/2034	IPCA + 6,0%	7,4%	3.688.180,2
CRI HELBOR	ISEC	20F0849801	Construção e Inc.	CDI+	27/06/2023	CDI + 2,5%	3,5%	1.737.478,5
CRI IGUATEMI	RB Capital Sec.	15I0011480	Shopping Centers	CDI+	17/09/2025	CDI + 0,15%	5,1%	2.534.581,1
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	19C0216515	Logístico	% CDI	26/03/2025	108% CDI	4,4%	2.181.364,2
CRI LOG CP	ISEC	18E0915989	Logístico	% CDI	15/06/2021	108% CDI	0,2%	84.908,0
CRI MRV Eng.	Vert Sec.	19E0967202	Construção e Inc.	% CDI	28/05/2024	100,4% CDI	9,0%	4.471.431,8
CRI MULTIPLAN	Travessia	20F0704753	Shopping Centers	CDI+	27/03/2023	CDI + 3,25%	5,7%	2.829.401,4
CRI TECNISA	ISEC	21B0544455	Construção e Inc.	IPCA +	15/02/2026	IPCA + 5,94%	3,1%	1.537.583,4
TOTAL							75,2%	37.232.694

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI LOG CP	RB Capital Sec.	4,4%	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 LOG CP	ISEC	0,2%	Logístico	Ativo com risco de crédito Log. O CRI também conta com garantia de alienação fiduciária de 3 imóveis de modalidade galpão logístico: Log Campos I e Log Campos II, localizados em Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro, além do Log Sumaré, localizado na cidade de Sumaré, estado de São Paulo.
CRI MULTIPLAN	Travessia	5,7%	Shopping	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 BRF	BARI Sec.	3,6%	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.

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI Cury	RB Capital Sec.	7,7%	Construção e Inc.	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)	Habitasec	7,4%	Corporativo	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 IGUATEMI	RB Capital Sec.	5,1%	Shopping	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 MRV Engenharia	Vert Sec.	9,0%	Construção e Inc.	CRI com risco de crédito corporativo da MRV, hoje considerada a maior construtora da América Latina.

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI ALIANSCE	RB Capital Sec.	1,4%	Shopping	CRI com risco de crédito Aliansce. A operação é fruto da cessão das debentures emitidas pela Aliansce, detidas pela BSC (subsidiária integral da Aliansce e proprietária do shopping Bangu). Como garantia, foi realizado a alienação fiduciária das quotas da BSC e a cessão fiduciária de recebíveis do Shopping Bangu. O fluxo de pagamento do CRI é realizado com recursos dos recebíveis e, quando necessário, complementados pela Aliansce.
CRI GPA	Bari Sec. S.A.	6,3%	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.
ARTERIS	ISEC	3,3%	Concessão 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 BRZ Empreendimentos	True Sec.	9,1%	Construção e Inc.	CRI com risco de crédito corporativo da BRZ Empreendimentos, incorporadora focada no segmento residencial de baixa e média renda.

Resumo dos ativos

Ativo	Emissor	%PL	Segmento	Descrição
CRI HELBOR	ISEC	3,5%	Construção e Inc.	Ativo conta risco pulverizado entre a Helbor, seus principais sócios controladores e a venda dos imóveis atrelados à operação, localizados nas cidades de São Paulo e Curitiba. A operação possui, a princípio, amortização bullet, mas sofre amortizações extraordinárias conforme as unidades imobiliárias são vendidas ao longo do tempo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de uma das SPEs, cash collateral e o aval dos sócios controladores.
CRI CASH ME	Gaia Sec.	1,9%	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.
CRI TECNISA	RB Capital Sec.	3,1%	Construção e Inc.	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 FIBRA	ISEC	3,2%	Construção e Inc.	O ativo conta com risco corporativo da companhia Fibra Experts, braço imobiliário do Grupo Vicunha, grupo empresarial que também controla as companhias CSN, Vicunha Têxtil e Banco Fibra. A empresa atua em três segmentos imobiliários: edifícios residenciais de médio e alto padrão, edifícios corporativos, também de alto padrão, e urbanismo, todos com foco principal no estado de São Paulo. A operação conta ainda com garantia real imobiliária mínima de 133% do saldo devedor, sendo que os imóveis dados em garantia também estão predominantemente localizados no estado de São Paulo.

Resumo dos ativos

Ativo	%PL	Descrição
LGCP11	7,0%	Fundo que possui participação em cinco galpões logísticos da Log Commercial Properties, sendo eles o Log Contagem I, o Log Viana, o Log Goiânia, o Log Gaiolli e o Log Rio Campo Grande. Os empreendimentos possuem carteiras pulverizadas de inquilinos, distribuindo os riscos em diversos setores da economia, sendo que 61% da ABL do fundo está distribuído entre os setores de Alimentos e Bebidas, Farmacêutico e E-Commerce.
LUGG11	7,5%	Fundo que possui participação em quatro empreendimentos residenciais, de classes B e C, contruídos e projetados pela MRV, especificamente para o mercado de aluguel de apartamentos, e ofertados pela Luggo. Dois empreendimentos se encontram na cidade de Campinas (SP), um na cidade de Belo Horizonte (MG), e um na cidade de Curitiba (PR).



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

Contato: ri@interasset.com.br

ri.fii@interdtvm.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 imobiliário 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 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 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

