

IFIE11

Relatório **gerencial**

IFI-E Inter Fundo de Investimento Imobiliário

inter asset
inter dtvm



Objetivo do fundo

IFI-E Inter Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do Fundo, é aplicar primordialmente, em Cotas de FII pertencentes à carteira teórica do índice de referência IFI-E e, complementarmente, em Ativos de Liquidez, visando proporcionar rentabilidade aos Cotistas.

Data Base:

Setembro 21

Dividendos:

R\$ 0,50

por cota

Pagamento:

15/10/21

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 2020

CÓDIGO B3 | IFIE11

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\$ 73,98 Milhões

Número de cotistas | 5.807

Highlights

Cota valor de mercado R\$ 76,90	Dividend yield mês anualizado 8,09% a.a.
Valor de mercado do fundo R\$ 69,25 Milhões	Dividend yield mês R\$ 0,50/cota
Cota patrimonial R\$ 82,16	Número de cotistas 5.807
Patrimônio líquido R\$ 73,98 milhões	Volume negociado mês R\$ 765 Mil

* *Dividend yield* calculado com base no valor de mercado da cota no fechamento em 30/09

Mensagem aos investidores

O mercado de fundos imobiliários, de maneira geral, segue pressionado pelas elevações das curvas de inflação e de juros. Fundos de tijolo seguem sendo uma das categorias mais afetadas, dada a diminuição do *spread* entre os rendimentos de tais fundos e os investimentos em ativos livres de risco.

Outro fator que também pressionou os preços de cotas de fundos de tijolo foi a migração de diversos investidores para a classe de fundos de papel. Apesar de os fundos de papel terem a capacidade de repassar mais rapidamente a inflação ao investidor, os fundos de tijolo também têm a tendência de repassá-la no médio e longo prazo, através dos reajustes (geralmente anuais) dos seus contratos.

Além disso, existe também uma tendência de elevação no valor dos imóveis, dado o crescente custo de reposição de tais ativos. Tal tendência, se confirmada, pode gerar alta nos valores patrimoniais das cotas, o que no médio e longo prazo também deve se refletir em altas nos preços de mercado das cotas.

Há de se ponderar, ainda, que ao investirmos em fundos imobiliários de tijolo, estamos investindo em imóveis físicos, e há discrepâncias entre os preços de mercado das cotas e seus valores patrimoniais.

Dessa forma, a classe de fundos de tijolo segue atraente, dado tanto a sua capacidade de proteção contra a inflação e potencial geração de retornos reais, bem como o momento oportuno de fortes descontos nos preços de mercado das cotas.

O índice de referência IFI-E para o período de Setembro-Dezembro não sofreu alterações em relação à carteira divulgada em Maio deste ano. Consequentemente, a carteira do Fundo permaneceu inalterada. Como não houve a necessidade de negociar ativos, a distribuição de dividendos seguirá em linha com os rendimentos recebidos dos fundos investidos.

Mensagem aos investidores

Em 30/09/2021 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,50 por cota. O *dividend yield* acumulado está em 4,39 % 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\$ 76,90) e o seu valor patrimonial (R\$ 82,16) (Índice V/PL) é de 0,9360.

O IFIE11 é um fundo passivo que pretende replicar a carteira teórica do índice IFIE do Banco Inter (benchmark dos FII's classificados como FII de "Renda" – fundos de "tijolo") reproduzindo a exposição dos fundos do índice com a maior correlação possível, de forma a minimizar o seu *tracking error*.

Tracking error é uma medida que compara o desempenho de um investimento em relação a um determinado índice, calculando o desvio padrão entre os retornos desse portfólio e o benchmark. Essa é, portanto, uma métrica de rastreamento das diferenças entre os dois.

Para mais informações entre no nosso site: <https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/ifie/>

Metodologia do índice

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



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	jul.-21	ago.-21	set.-21
Receita	1.091.628,71			1.278.324,07	432.694,97	514.988,06	469.826,85	467.397,98
Despesas Operacionais	-	74.730,74	-	88.144,40	- 80.415,34	- 22.222,18	- 23.121,65	- 22.592,77
Resultado Caixa	1.016.897,97			1.190.179,67	352.279,63	492.765,88	446.705,20	444.805,21
Resultado a Distribuir ¹	1.016.897,97			1.190.179,67	- 32.422,92	496.765,88	446.705,20	450.805,21
Não distribuído acumulado	21.220,00			40.400,85	- 376.791,94	2.573,46	8.036,60	2.594,81
Rendimento Distribuído ²	1.017.558,22			1.170.642,20	369.202,54	495.271,70	441.242,06	450.247,00
Distribuição por cota	1,13			1,30	0,41	0,55	0,49	0,50

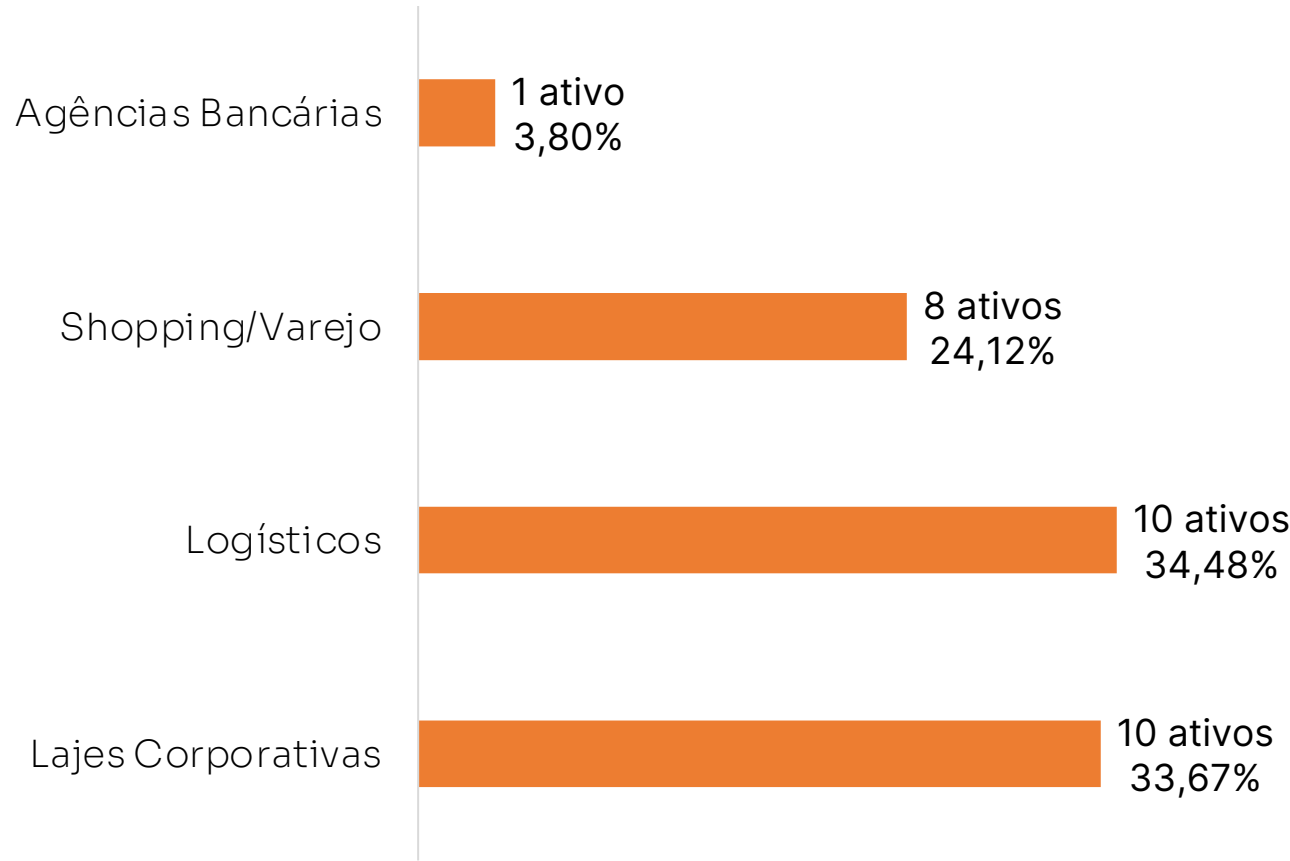
¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Número de cotas x valor distribuído por cota

* *Dividend yield* calculado com base no valor de mercado da cota em 30/09

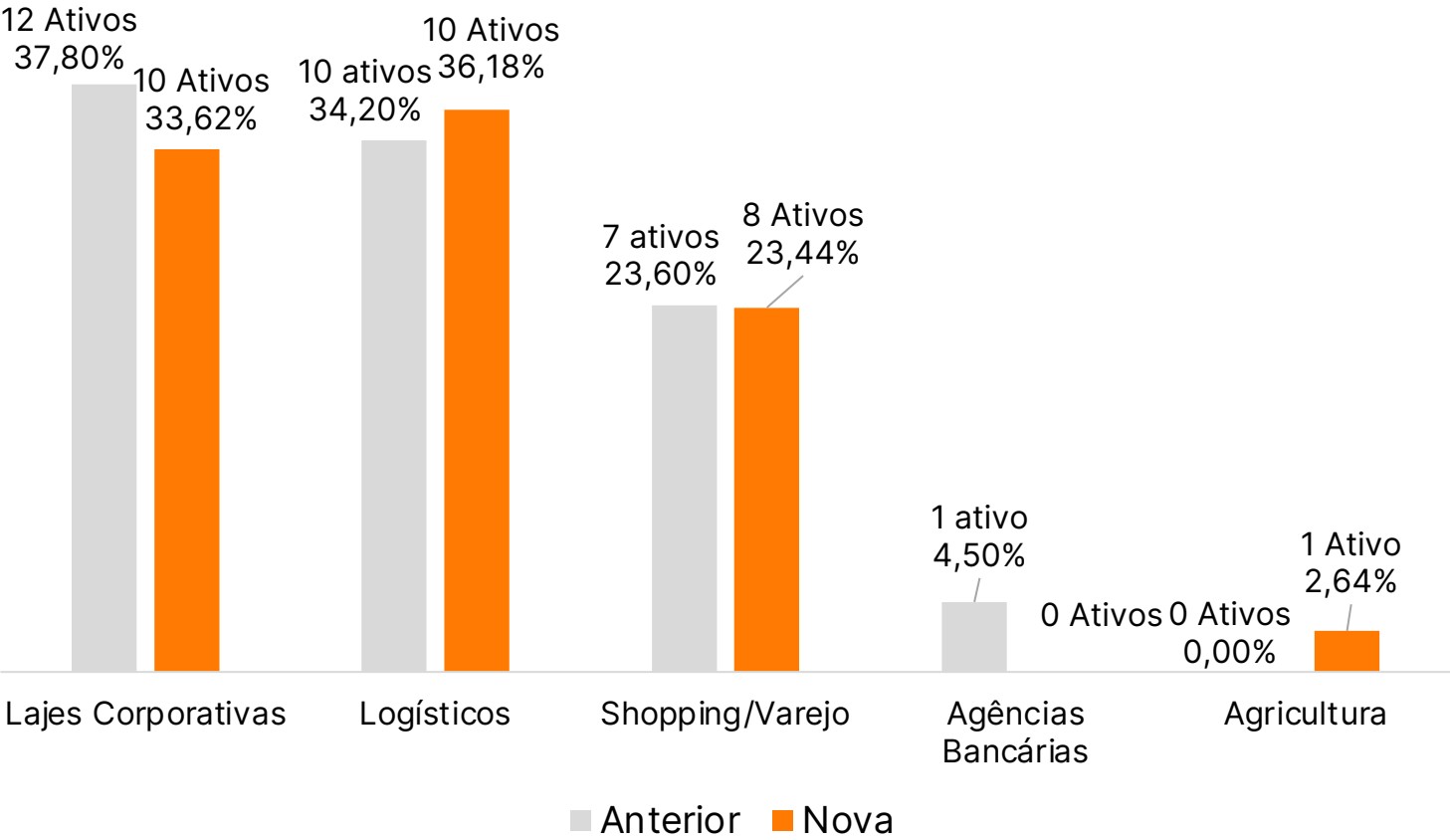
Carteira do fundo

Setembro/21



Nome	Gestor	Ticker	Segmento	Financeiro	Percentual
KINEA II REAL ESTATE EQUITY	KINEA	KNRI11	Lajes Corporativas	6.405.966	8,66%
CSHG LOGÍSTICA	CREDIT SUISSE	HGLG11	Logísticos	5.496.480	7,43%
XP LOG	XP GESTÃO	XPLG11	Logísticos	4.897.366	6,62%
CSHG RENDA URBANA	CREDIT SUISSE	HGRU11	Lajes Corporativas	3.757.589	5,08%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BTG PACTUAL	BRCR11	Lajes Corporativas	3.545.019	4,79%
XP MALLS	XP VISTA	XPML11	Shopping/Varejo	3.388.063	4,58%
HEDGE BRASIL SHOPPING	HEDGE INVESTMENTS	HGBS11	Shopping/Varejo	3.281.990	4,44%
VINCI SHOPPING CENTERS	VINCI REAL ESTATE	VISC11	Shopping/Varejo	2.844.072	3,84%
BB PROGRESSIVO II	VOTORANTIM ASSET	BBPO11	Agências Bancárias	2.807.863	3,80%
CSHG REAL ESTATE	CREDIT SUISSE	HGRE11	Lajes Corporativas	2.794.302	3,78%
BRESCO LOGÍSTICA	BRESCO	BRCO11	Logísticos	2.629.206	3,55%
BTG PACTUAL LOGÍSTICA	BTG PACTUAL	BTLG11	Logísticos	2.514.160	3,40%
HSI MALLS	HEMISFÉRIO SUL INVEST	HSML11	Shopping/Varejo	2.275.875	3,08%
RIO BRAVO RENDA VAREJO	RIO BRAVO	RBVA11	Shopping/Varejo	2.239.014	3,03%
VBI LOGÍSTICO	VBI REAL ESTATE	LVBI11	Logísticos	2.158.784	2,92%
VINCI LOGÍSTICA	VINCI REAL ESTATE	VILG11	Logísticos	2.101.850	2,84%
FII RIZA TERRAX	Riza Gestora de Recursos	RZTR11	Híbrido	1.979.802	2,68%
GREEN TOWERS	VOTORANTIM ASSET	GTWR11	Lajes Corporativas	1.958.803	2,65%
HSI LOGÍSTICA FII	HSI - HEMISFÉRIO SUL INVEST	HSLG11	Logísticos	1.955.800	2,64%
GGR COVEPI	HORUS GGR	GGRC11	Logísticos	1.661.256	2,25%
RBR Properties	RBR Asset Management	RBRP11	Lajes Corporativas	1.604.981	2,17%
VBI Prime Properties	VBI Real Estate	PVBI11	Lajes Corporativas	1.505.966	2,04%
FI Imobiliario Grand Plaza Shopping	RIO BRAVO	ABCP11	Shopping/Varejo	1.466.092	1,98%
VINCI OFFICES	VINCI REAL ESTATE	VINO11	Lajes Corporativas	1.403.031	1,90%
MALLS BRASIL PLURAL	BRPP	MALL11	Shopping/Varejo	1.286.116	1,74%
XP INDUSTRIAL	XP VISTA	XPIN11	Logísticos	1.171.930	1,58%
FII TRX REAL	TRX Gestora de Recursos Ltda	TRXF11	Shopping/Varejo	1.066.170	1,44%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RIO BRAVO	RCRB11	Lajes Corporativas	1.017.998	1,38%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	SDI GESTÃO E RIO BRAVO INVEST	SDIL11	Logísticos	922.414	1,25%
REC RENDA IMOBILIÁRIA	BRL TRUST	RECT11	Lajes Corporativas	919.502	1,24%

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	Lajes Corporativas	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	Agencias 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	LVBI11	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	Agricultura	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



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

