



Agosto 2025

Carta do Gestor

ICRI11

Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII



Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Rendimentos e Retorno
4. Cota Patrimonial
5. Portfólio de Investimentos
6. Características Operacionais

Características do fundo



Sobre o fundo

Fundo listado com estratégia de investimento em títulos e valores mobiliários que possuem lastro em recebíveis imobiliários.

Objetivo de retorno

O fundo busca retorno de longo prazo de **1,50% a 2,50% a.a.** acima do retorno dos títulos públicos federais atrelados à inflação com prazo médio (duration) equivalente.

Como?

Através do investimento em títulos de crédito privado majoritariamente ligados ao segmento imobiliário, via certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) e demais títulos e valores mobiliários aderentes a estratégia.

Informações Gerais


 29 de Agosto

Cota Patrimonial

R\$ 100,05

Cota de Mercado

R\$ 92,27

Patrimônio Líquido

R\$ 385,95 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

8.622

Dividendos a Pagar

R\$ 0,95/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

12,07% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,08% a.a.

Cenário



Em agosto, os indicadores mostraram resiliência da economia global, sugerindo demanda ainda moderada. Os PMIs dos EUA e da Europa indicam atividade saudável, mas o mercado de trabalho americano apresentou sinais de enfraquecimento, levando o FED a sinalizar cortes de juros a partir de setembro.

A continuidade dessas reduções dependerá da inflação e do mercado de trabalho, com provável manutenção da trajetória de desaceleração econômica. Essa dinâmica tornou o ambiente favorável aos ativos de risco globalmente. Como exemplo, o S&P 500, índice da bolsa americana, se valorizou cerca de 1,9%, completando a quarta alta mensal consecutiva.

No Brasil, vimos o início das tarifas anunciadas pelo presidente americano, Donald Trump, com o novo piso passando de 10% para 15%, chegando a um teto de 50%, embora com exceções relevantes.

A economia brasileira continua em ritmo mais fraco, com dados de varejo e serviços mostrando moderação. A confiança dos empresários também recuou, principalmente em relação a contratações e à demanda interna. No crédito, os empréstimos às famílias diminuíram, enquanto a inadimplência segue aumentando. O mercado de trabalho, por sua vez, ainda não mostra sinais claros de melhora.

Em ata do Copom, divulgada após a última reunião em 30 de julho, na qual a taxa Selic se manteve inalterada em 15%, o Banco Central Brasileiro reiterou o compromisso com uma política monetária contracionista por um período prolongado.

A pesquisa Focus da última semana de agosto trouxe ajuste importante para baixo das expectativas de inflação para os anos de 2025 e 2026. Neste ano, o IPCA projetado caiu de 4,95% para 4,86%, enquanto, para 2026, a expectativa saiu de 4,40% para 4,33%. Já para 2027 e 2028, as medianas são de 3,97% e 3,80%, respectivamente.

A mediana do Focus também mostrou números de desaceleração no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) para 2025, que foi ajustado levemente para baixo, de 2,21% para 2,18%. Essa sinalização de cautela reflete uma possível moderação na expansão econômica. Para 2026, a expectativa para a expansão é de 1,86%, com a perspectiva para 2027 se mantendo em 1,87% e para 2028 em uma estabilidade de 2,0%. O Banco Central, por sua vez, projeta um PIB de crescimento menor para 2025, visto que já observa sinais de moderada expansão econômica.

Esse movimento fez com que os investidores antecipassem suas expectativas para cortes de juros, beneficiando a performance dos ativos domésticos, principalmente o Ibovespa, que subiu 6,27% no mês.



Comentários do gestor



Foi um mês sem grandes notícias afetando o setor imobiliário especificamente.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) apresentou valorização de 1,16% no mês, acumulando alta de 11,5% em 2025.

A distribuição de R\$ 0,95 por cota em agosto representa um dividend yield anualizado de 13,08% sobre a cota de mercado de fechamento do mês.

Aumentamos a exposição no CRI de Abmais, conforme previsto no mês passado, atingindo posição de R\$ 10 milhões, ou 2,57% do patrimônio líquido.

Esse ativo foi adquirido a uma taxa de IPCA + 10,95% a.a., acima da taxa de aquisição média da carteira em IPCA, que está em 10,23%.

Temos expectativa de deflação para o mês de agosto, o que deve impactar os próximos dois meses de dividendos, uma vez que temos 54% da carteira em CRIs atrelados ao IPCA.

Fizemos uma venda no mercado secundário de um papel em CDI, em busca de uma maior diversificação de ativos e abrindo espaço para mais operações que estão em fase final de análise. Portanto, finalizamos o mês com alocação de 93,2% em CRIs e 6,8% em caixa.

O cenário de taxa de juros mais alta, por um período prolongado, tem impacto relevante nos projetos imobiliários. Por um lado, o custo do financiamento para os consumidores fica mais alto, causando impacto na capacidade de repasse e velocidade de vendas dos projetos. Para as incorporadoras, as despesas financeiras aumentam, assim como a necessidade de caixa para as obras, dada a velocidade de vendas mais lenta, reduzindo a margem de projetos.

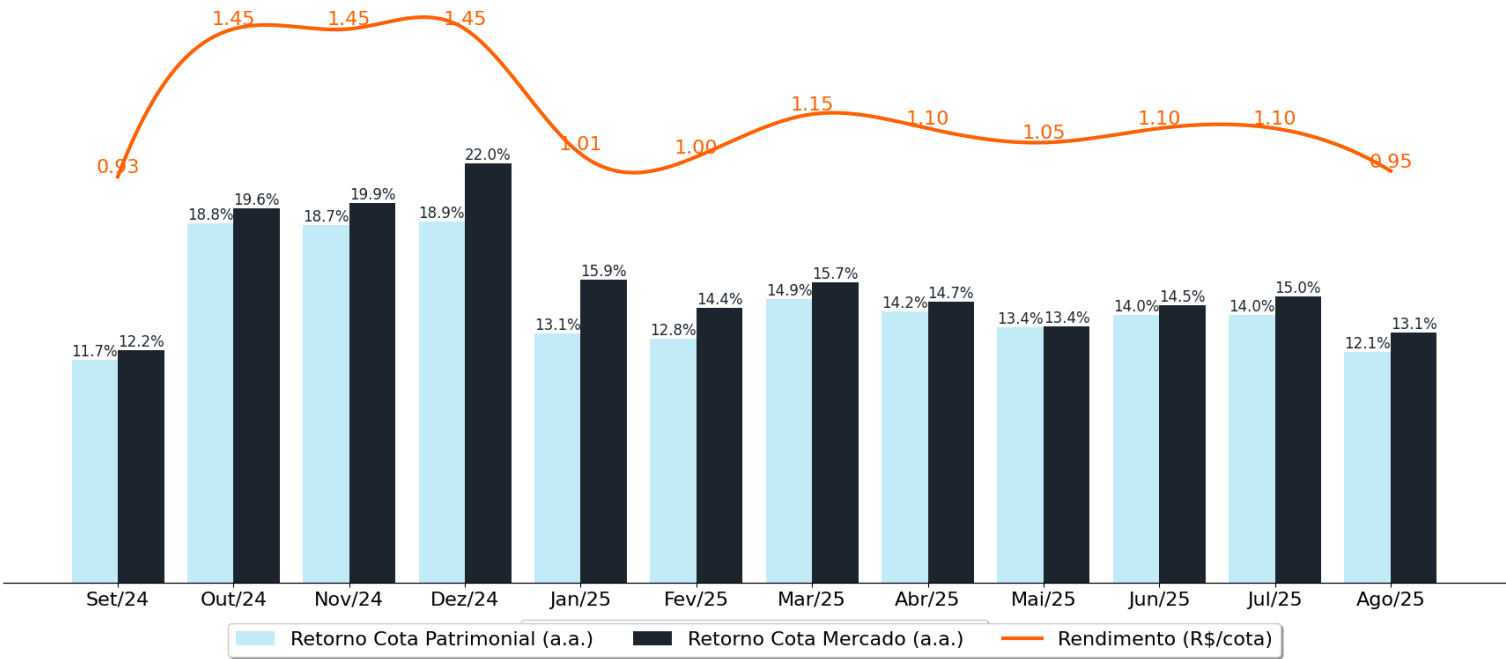
Seguimos acompanhando esse cenário menos benigno com atenção e conservadorismo.

A nossa carteira segue com comportamento saudável e 100% adimplente, apresentando boa relação entre vendas e obras para os projetos em desenvolvimento. Vale comentar, entretanto, que temos um devedor específico que demanda monitoramento mais próximo da gestão, pois consideramos que pode apresentar algum risco de deterioração de crédito, embora esteja atualmente 100% em dia com as suas obrigações. É um caso que temos proteção através de um pacote de garantias reais nos projetos.

Qualquer novidade relevante será comunicada aos investidores.

Rendimentos e Retorno

Mês de Referência	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Rendimento (R\$ / Cota)	Cota Patrimonial		Cota de Mercado	
				Rendimento* (a.m.)	Rendimento* (a.a.)	Rendimento (a.m.)	Rendimento (a.a.)
Set- 24	100,23	96,49	0,93	0,92%	11,67%	0,96%	12,20%
Out- 24	100,73	96,45	1,45	1,45%	18,81%	1,50%	19,61%
Nov- 24	99,70	95,15	1,45	1,44%	18,71%	1,52%	19,90%
Dez- 24	98,22	86,89	1,45	1,45%	18,92%	1,67%	21,97%
Jan- 25	99,25	81,79	1,01	1,03%	13,06%	1,23%	15,87%
Fev- 25	98,98	88,72	1,00	1,01%	12,78%	1,13%	14,40%
Mar- 25	98,82	94,00	1,15	1,16%	14,87%	1,22%	15,71%
Abr- 25	99,91	95,65	1,10	1,11%	14,21%	1,15%	14,71%
Mai- 25	100,11	99,37	1,05	1,05%	13,37%	1,06%	13,44%
Jun- 25	100,00	96,86	1,10	1,10%	14,01%	1,14%	14,51%
Jul- 25	99,59	93,91	1,10	1,10%	14,03%	1,17%	15,00%
Ago- 25	100,05	92,27	0,95	0,95%	12,07%	1,03%	13,08%



*O rendimento é calculado com base na cota patrimonial de fechamento do mês anterior.

Cota Patrimonial



Data*	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Variação Mensal	Dividendo do Mês (R\$)	Cota a Mercado (R\$)	Ágio/Deságio
Set- 24	386.606.521,66	100,23	-0,44%	0,93	96,49	-3,73%
Out- 24	388.542.570,64	100,73	0,50%	1,45	96,45	-4,25%
Nov- 24	384.571.221,94	99,70	-1,02%	1,45	95,15	-4,56%
Dez- 24	378.856.460,11	98,22	-1,49%	1,45	86,89	-11,53%
Jan- 25	382.856.674,80	99,25	1,06%	1,01	81,79	-17,59%
Fev- 25	381.798.449,22	98,98	-0,28%	1,00	88,72	-10,37%
Mar- 25	381.197.588,91	98,82	-0,16%	1,15	94,00	-4,88%
Abr- 25	385.398.351,69	99,91	1,10%	1,10	95,65	-4,27%
Mai- 25	386.154.787,41	100,11	0,20%	1,05	99,37	-0,74%
Jun- 25	385.727.410,73	100,00	-0,11%	1,10	96,86	-3,14%
Jul- 25	384.164.266,80	99,59	-0,41%	1,10	93,91	-5,71%
Ago- 25	385.945.294,18	100,05	0,46%	0,95	92,27	-7,78%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	Total*
Receitas	4,01	11,92	3,84	4,43	4,81	4,45	5,2	5,5	5,04	4,48	5,00	4,46	99,96
Receitas CRI	3,24	10,99	3,2	3,95	4,66	4,28	5,00	5,32	4,83	4,29	4,77	4,15	78,22
Receita Caixa	0,77	0,93	0,64	0,48	0,15	0,17	0,2	0,18	0,21	0,19	0,23	0,22	21,45
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,08	0,29
Despesas	-0,39	-0,46	-0,34	-0,38	-0,39	-0,31	-0,32	-0,34	-0,37	-0,35	-0,4	-0,37	-7,46
Resultado	3,62	11,46	3,5	4,05	4,42	4,14	4,88	5,16	4,67	4,13	4,61	4,09	92,51
Distribuído	3,59	5,59	5,59	5,59	3,9	3,86	4,44	4,24	4,05	4,24	4,24	3,66	86,78
Resultado/Cota	0,94	2,97	0,91	1,05	1,15	1,07	1,26	1,34	1,21	1,07	1,19	1,06	24,36
Rendimento Distribuído/Cota	0,93	1,45	1,45	1,45	1,01	1,00	1,15	1,1	1,05	1,1	1,1	0,95	22,87

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

29 de Agosto

Cota Patrimonial

100,05

Cota de Mercado

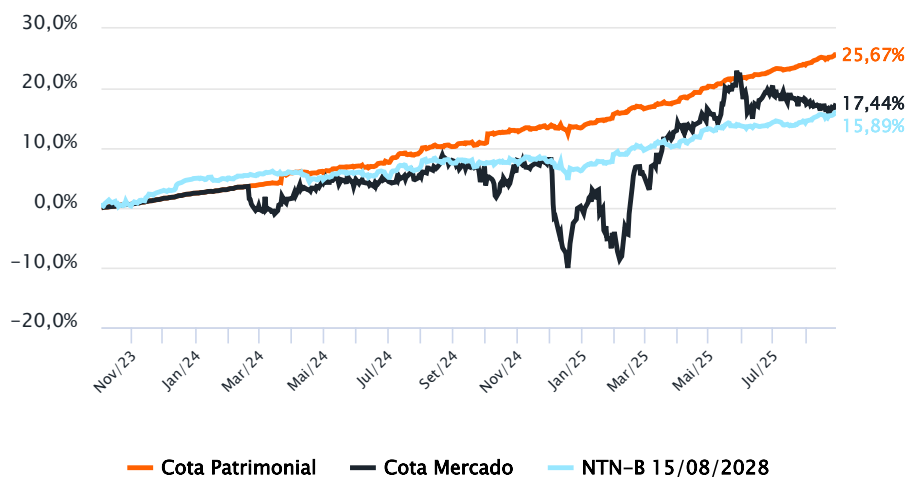
92,27

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

13,94%

6,20% acima do índice

Retorno acumulado



Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	2,03%	0,73%	1,00%	2,22%	1,25%	0,99%	0,70%	1,42%	-	-	-	-	10,80%
2025 Cota Mercado**	-4,27%	9,83%	7,16%	3,02%	5,10%	-1,49%	-1,93%	-0,58%	-	-	-	-	17,16%
Índice	2,58%	0,59%	0,74%	2,56%	0,43%	0,47%	-0,05%	1,45%	-	-	-	-	9,08%
2024 Cota Patrimonial*	0,67%	0,71%	1,93%	0,06%	0,98%	0,80%	1,41%	0,83%	0,48%	1,95%	0,42%	0,02%	10,73%
2024 Cota Mercado**	0,67%	-2,71%	1,14%	2,62%	0,62%	0,32%	0,47%	2,24%	-0,94%	0,93%	0,16%	-7,27%	-2,14%
Índice	0,09%	0,66%	0,32%	-1,27%	1,16%	-0,29%	1,09%	0,70%	-0,11%	0,36%	-0,06%	-1,34%	1,28%
2023 Cota Patrimonial*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59%	0,95%	0,87%	2,43%
2023 Cota Mercado**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59%	0,95%	0,87%	2,43%
Índice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,31%	2,53%	2,00%	4,90%

*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 03/10/2023 a 16/02/2024 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 19/02/2024



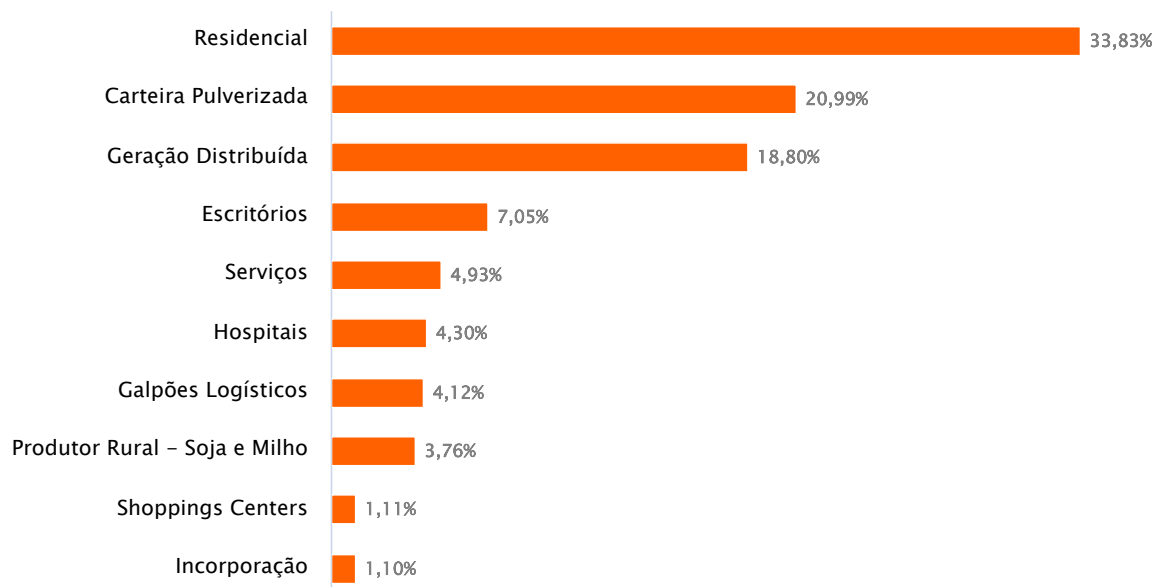
Portfólio de investimentos



Portfólio do fundo



Portfólio de CRI - Segmentos





Portfólio de investimentos

Portfólio de CRI

Código do Ativo	Ativo	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	Duration (anos)
24A2398750	HSI	Escritórios	IPCA+	9,81%	12,38%	25,36	6,57%	2,78
23H1317741	Origo	Geração Distribuída	IPCA+	10,61%	9,75%	22,44	5,82%	4,14
24L2283691	Salas	Residencial	IPCA+	13,29%	13,63%	20,64	5,35%	2,03
24D2686747	Porto5	Residencial	IPCA+	11,00%	13,81%	20,54	5,32%	1,70
24L1596266	Lotisa	Residencial	CDI+	2,56%	2,50%	20,08	5,20%	1,85
24E1394847	Econ	Residencial	CDI+	3,80%	3,75%	20,04	5,19%	1,67
23C0247702	Localiza	Serviços	CDI+	1,47%	0,40%	17,74	4,60%	3,24
24E1462380	Delta Energia	Geração Distribuída	IPCA+	8,73%	10,24%	17,62	4,56%	2,75
24I1521991	Direcional 1	Carteira Pulverizada	CDI+	2,00%	2,00%	15,71	4,07%	1,68
24K0003802	Hospital Blanc	Hospitais	CDI+	2,03%	2,07%	15,47	4,01%	2,77
23F0046476	AXS	Geração Distribuída	IPCA+	11,77%	12,53%	14,92	3,87%	4,37
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	14,82	3,84%	1,29
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,60%	10,33%	13,52	3,50%	2,57
23L1199584	Urba II Sr	Carteira Pulverizada	IPCA+	8,81%	11,70%	12,97	3,36%	2,37
24K2342769	Exto	Residencial	CDI+	2,66%	2,50%	10,61	2,75%	2,23
22H1666875	CashMe I Sr	Carteira Pulverizada	IPCA+	8,83%	8,72%	10,45	2,71%	1,99
25E4058794	Direcional 2	Carteira Pulverizada	IPCA+	8,73%	8,73%	10,24	2,65%	2,99
25C3470318	ABMais	Residencial	IPCA+	10,95%	11,31%	9,93	2,57%	3,55
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geração Distribuída	PRE	12,35%	13,20%	8,91	2,31%	4,00
23F1354284	CashMe II Sr	Carteira Pulverizada	CDI+	2,02%	2,97%	8,66	2,24%	0,70
24I2429067	Idea Zarvos	Residencial	CDI+	3,00%	3,00%	7,55	1,96%	3,14
20K0777893	Tiberio	Residencial	CDI+	2,78%	2,70%	6,49	1,68%	1,41
24A1828116	Frizzo II	Residencial	IPCA+	11,30%	13,61%	5,82	1,51%	3,46
23L1199759	Urba II Mez A	Carteira Pulverizada	IPCA+	9,86%	12,62%	5,76	1,49%	2,58
23I1931202	Urba I Sr	Carteira Pulverizada	IPCA+	8,54%	11,19%	4,84	1,25%	2,41
23F1241290	MRV	Carteira Pulverizada	IPCA+	10,18%	13,90%	4,27	1,11%	1,06
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings Centers	CDI+	2,75%	2,75%	4,01	1,04%	2,60
23C1664455	Frizzo I	Incorporação	IPCA+	10,53%	13,29%	3,95	1,02%	2,68
23I1932138	Urba I Mez A	Carteira Pulverizada	IPCA+	8,73%	11,43%	2,63	0,68%	2,75
22J0020689	Evolua	Geração Distribuída	IPCA+	8,94%	11,28%	2,37	0,61%	2,77
24A2984302	Solfacil Mez A	Geração Distribuída	PRE	19,27%	18,50%	1,38	0,36%	4,57
Total						359,75	93,21%	2,54

Portfólio de investimentos



Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,23%	11,64%	208,26	53,96%	57,89%	2,79
CDI+	2,44%	2,27%	141,19	36,58%	39,25%	2,05
PRE	13,28%	13,91%	10,3	2,67%	2,86%	4,08

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Residencial	33,83%
Carteira Pulverizada	20,99%
Geração Distribuída	18,80%
Escritórios	7,05%
Serviços	4,93%
Hospitais	4,30%
Galpões Logísticos	4,12%
Produtor Rural - Soja e Milho	3,76%
Shoppings Centers	1,11%
Incorporação	1,10%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Residencial

Ativo	Características	Descrição
ABMais	Taxa: IPCA + 10.95% Vencimento: 03/2037	A ABMais é uma loteadora com 10 anos de atuação e a operação consiste no financiamento de obras de um loteamento na cidade de Franca-SP. A estrutura de garantias da operação consiste no aval do sócio, cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, fundo de reservas e fundo de obras, além de possuir covenants de endividamento e cobertura de recebíveis a valor presente de 120%.
Econ	Taxa: CDI + 3.8% Vencimento: 05/2028	A Econ é uma incorporadora tradicional de São Paulo, com mais de 66 empreendimentos entregues que acumulam VGV acima de R\$ 4 bilhões. A operação envolve quatro projetos da companhia, todos localizados em SP e financiados por bancos de primeira linha, onde três deles estão com mais de 95% de vendas com previsões de entrega e 2025. A operação conta com a garantia de CF dos dividendos das SPEs, AF de cotas das SPEs e fiança da holding, com LTV máximo de 50% frente aos dividendos futuros dos projetos.
Exto	Taxa: CDI + 2.66% Vencimento: 11/2029	A Exto é uma tradicional incorporadora de São Paulo, com forte atuação nos bairros de Perdizes, Morumbi e Moema. A operação consiste em um CRI de Estoque Pronto de 05 empreendimentos com valor total equivalente a 130% da emissão (LTV de 76%), foi emitido com o intuito de reforço de caixa e suporte para o lançamento de novos projetos. O CRI possui em sua estrutura de garantias a alienação fiduciária do estoque e aval do sócio controlador.
Frizzo II	Taxa: IPCA + 11.3% Vencimento: 01/2030	Esta operação tem como destinação dos recursos o financiamento de obras de um loteamento na região de Viamão-RS. O empreendimento apresenta um LTV de 49%, contando com as garantias de AF de quotas, AF de imóvel, Aval da empresa e acionistas e CF dos recebíveis do empreendimento.

Portfolio de Investimentos

Residencial

Ativo	Características	Descrição
Idea Zarvos	Taxa: CDI + 3% Vencimento: 12/2030	A Idea Zarvos é uma incorporadora com longo histórico de atuação em São Paulo através de mais de 42 obra entregues. O CRI tem como destinação dos recursos o financiamento de obras de um projeto comercial no bairro Jardins. A estrutura de garantias do CRI, além do aval da incorporadora e dos sócios controladores, envolve dois projetos. O primeiro deles é o comercial do Jardins, objeto da operação, que possui cessão fiduciária dos dividendos e o negative pledge do imóvel. O segundo projeto em garantia trata-se do Damata, localizado no bairro Itaim Bibi e está sendo financiado pelo Itaú BBA, de forma que o CRI possui alienação fiduciária de suas cotas, cessão fiduciária dos recebíveis de vendas de 5 unidades, com LTV de 70%, cessão fiduciária dos dividendos do projeto após a quitação do Plano Empresário e covenants.
Lotisa	Taxa: CDI + 2.56% Vencimento: 12/2030	Fundada em 2005 e com forte atuação na região de Santa Catarina, em especial Itajaí, a Lotisa já entregou mais de 23 obras e 1.640 unidades, sendo uma relevante incorporadora da região. O CRI tem como objetivo suportar o ciclo de crescimento da incorporadora e reforçar seu caixa, consistindo em uma operação subordinada ao plano empresarial de dois projetos localizados em Itajaí, financiados pelo Itaú BBA e pela Caixa Econômica Federal, ambos projetos com mais de 70% de vendas. Em sua estrutura de garantias o CRI conta com a alienação fiduciária das cotas e cessão fiduciária dos dividendos dos dois projetos, fiança dos sócios controladores e de empresa patrimonial, além de covenants de conclusão de obras e LTV de 50% dos dividendos futuros dos projetos.
Porto5	Taxa: IPCA + 11% Vencimento: 07/2027	A Porto5 é uma das maiores incorporadoras do Rio Grande do Sul, com 11 anos de atuação e 20 projetos entregues na região. A operação envolve três projetos residenciais da companhia, financiados por bancos de primeira linha, sendo dois deles localizados em Pelotas - RS e o terceiro em Itajaí-SC. Dois dos projetos encontram-se acima de 85% vendido e um deles com 62% de vendas, com previsões de entrega em 2024 e 2025. Como garantia, a operação conta com a CF dos recebíveis e AF das unidades após quitação do plano empresarial, bem como CF dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.

Portfolio de Investimentos

Residencial

Ativo	Características	Descrição
Salas	Taxa: IPCA + 13.29% Vencimento: 12/2028	A Salas é importante incorporadora localizada em Rondonópolis-MT e com atuação desde 1984, tendo entregue mais de 26 empreendimentos e 1.100 unidades. O CRI foi emitido com o objetivo de suportar o crescimento da incorporadora no lançamento de novos projetos e consiste em uma operação subordinada ao plano empresarial de dois projetos localizados em Rondonópolis e financiados pelo Santander, com mais de 70% de vendas e boa evolução de obras. Em sua estrutura de garantia, o CRI possui o aval da incorporadora, dos seus sócios, cessão fiduciária dos recebíveis após quitação do plano empresarial e covenants de conclusão de obras e de dividendos futuros.
Tibério	Taxa: CDI + 2.78% Vencimento: 11/2028	A Tibério é uma tradicional incorporadora de São Paulo com mais de R\$ 2,5 bilhões de VGV entregue e 25 obras concluídas. A operação consiste em um CRI com alienação fiduciária de estoque pronto como garantia, com um LTV de 50%, além de fiança das demais empresas do grupo e dos sócios.

Carteira Pulverizada

Ativo	Características	Descrição
CashMe I Sr	Taxa: IPCA + 8.83% Vencimento: 11/2029	A CashMe é uma subsidiária integral do grupo Cyrela, atuando no segmento de empréstimo com garantia em imóvel. A operação consiste em uma cessão de carteira pulverizada destes créditos, onde a cota sênior objeto da operação possui subordinação de 40% além de LTV médio de 48%.
CashMe II Sr	Taxa: CDI + 2.02% Vencimento: 02/2027	A carteira desta operação é composta por recebíveis envolvendo empréstimos para condomínio, contando com uma subordinação para a cota sênior objeto da operação de 20%.
Direcional 1	Taxa: CDI + 2% Vencimento: 10/2029	A Direcional é uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e com atuação em diversas regiões do território nacional. A operação consiste em uma cessão de carteira de recebíveis Pró-Soluto, em uma estrutura que conta com proteção de aproximadamente 4 vezes a inadimplência histórica.

Portfolio de Investimentos

Carteira Pulverizada

Ativo	Características	Descrição
Direcional 2	Taxa: IPCA + 8.73% Vencimento: 03/2032	Cessão de uma carteira pulverizada de financiamento direto da Direcional, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com LTV máximo de cada crédito após a entrega das chaves de 65% e uma concentração máxima de 0,8% por crédito. Esta operação conta ainda com uma subordinação de 18%, suportando mais de 4x a perda histórica, e a alienação fiduciária das unidades dos créditos pós-chaves.
MRV	Taxa: IPCA + 10.18% Vencimento: 06/2029	A MRV é uma das maiores incorporadoras do país, com forte atuação no segmento de baixa renda. Esta operação consiste em na cessão de uma carteira de recebíveis pró-soluto (parcela do imóvel financiada diretamente com a incorporadora), com 1,5x de cobertura em relação a perda histórica além de coobrigação da MRV.
Urba I Mez A	Taxa: IPCA + 8.73% Vencimento: 05/2034	A Urba faz parte do grupo MRV, atuando no segmento de loteamentos com presença em diversos estados do Brasil. A operação consiste em uma cessão de carteira de recebíveis de 6 empreendimentos em 4 estados diferentes. A cota mezanino A conta com 50% de subordinação além de 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.
Urba I Sr	Taxa: IPCA + 8.54% Vencimento: 04/2033	A Urba faz parte do grupo MRV, atuando no segmento de loteamentos com presença em diversos estados do Brasil. A operação consiste em uma cessão de carteira de recebíveis de 6 empreendimentos em 4 estados diferentes. A cota sênior conta com 75% de subordinação além de 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.
Urba II Mez A	Taxa: IPCA + 9.86% Vencimento: 04/2033	A Urba faz parte do grupo MRV, atuando no segmento de loteamentos com presença em diversos estados do Brasil. A operação consiste em uma cessão de carteira de recebíveis de 17 empreendimentos em 6 estados diferentes. A cota mezanino A conta com 50% de subordinação além de 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.
Urba II Sr	Taxa: IPCA + 8.81% Vencimento: 09/2032	A Urba faz parte do grupo MRV, atuando no segmento de loteamentos com presença em diversos estados do Brasil. A operação consiste em uma cessão de carteira de recebíveis de 17 empreendimentos em 6 estados diferentes. A cota sênior conta com 75% de subordinação além de 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.

Portfolio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
AXS	Taxa: IPCA + 11.77% Vencimento: 06/2037	A AXS atua no desenvolvimento, construção e operação de projetos de geração e transmissão de energia, tendo entregue mais de 65MWp e um pipeline de 97 pareceres de acesso, totalizando mais de 320 MWp. A operação consiste no financiamento 11 usinas fotovoltaica, com índice de cobertura sobre o serviço da dívida de 1,4x e fiança da Araxá e Roca, controladoras da companhia.
Delta Energia	Taxa: IPCA + 8.73% Vencimento: 05/2032	A Delta Energia é uma relevante comercializadora de energia com atuação também em geração distribuída que utilizou os recursos da captação para financiar a construção de usinas solares de energia presentes nos estados do DF, MS, RJ e SP. A operação conta em sua estrutura de garantias com fiança da Delta, AF de ações, imóveis e equipamentos da SPE, CF dos recebíveis e covenants de cobertura do serviço da dívida.
Evolua	Taxa: IPCA + 8.94% Vencimento: 10/2032	A Evolua é uma empresa fundada em 2019 que atua no segmento de geração distribuída, com foco principalmente em Minas Gerais. Já finalizou 2 ciclos de investimento num total de aproximadamente 58 MWp, com capex de cerca de R\$ 275 MM. A operação consiste no financiamento de 5 usinas fotovoltaica, com índice de cobertura mínimo sobre o serviço da dívida estimado em 1,2x, conta reserva com 3 meses do serviço da dívida e garantia de projetos por todo prazo da operação.
Origo	Taxa: IPCA + 10.61% Vencimento: 08/2035	A Órigo é uma das empresas referência no segmento de geração distribuída, atuando desde 2016 nesta modalidade, com 170 Mwp e mais de 64mil clientes, com capitalização relevante para seguir sua expansão. A operação consiste no financiamento de 07 projetos totalizando 23,8 MWp nos estados de MG e MS, possuindo ICSD de 1,25x, AF das cotas da SPE, equipamentos e fiança do grupo.
Solfacil Mez A	Taxa: 19.27% Vencimento: 01/2034	A Solfácil é uma fintech especializada no financiamento de projetos de micro e mini geração distribuída local para PFs, PMEs e Produtores Rurais, dimensionando o valor das parcelas para substituir o custo mensal do devedor com a conta de luz. A operação consiste no investimento na cota mezanino do CRI, que conta como uma proteção inicial de 8%e alvo de 13%.

Portfolio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
Solfacil Super Sr	Taxa: 12.35% Vencimento: 01/2031	A Solfácil é uma fintech especializada no financiamento de projetos de micro e mini geração distribuída local para PFs, PMEs e Produtores Rurais, dimensionando o valor das parcelas para substituir o custo mensal do devedor com a conta de luz. A operação consiste no investimento na cota super sênior do CRI, que conta como uma proteção inicial de 40% e alvo de 46%.

Escritórios

Ativo	Características	Descrição
HSI	Taxa: IPCA + 9.81% Vencimento: 01/2030	A HSI é uma gestora de referência atuando há 17 anos em investimentos alternativos, com mais de R\$ 13 bilhões em ativos sob gestão, desenvolvendo importantes ativos imobiliários. A operação consiste em um financiamento para retrofit de um ativo localizado no bairro Leblon- RJ, com LTV pós-obra de 50%, fundo de juros e carta compromisso da HSI honrando com as obrigações.

Serviços

Ativo	Características	Descrição
Localiza	Taxa: CDI + 1.47% Vencimento: 03/2030	A Localiza é uma rede de lojas focada em aluguel de carros, presente em diversos países da América Latina. A operação consiste em uma dívida corporativa para o grupo.

Galpões Logísticos

Ativo	Características	Descrição
Bravo Logistica	Taxa: CDI + 2.05% Vencimento: 08/2028	A Bravo Logística atua no segmento de transportes e de armazéns, sendo uma das principais empresas do setor. A estrutura de garantias da operação envolve fiança dos sócios e demais empresas do grupo, covenants de alavancagem, além de um armazém localizado em Paulínia com aproximadamente 100 mil m² de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%.

Portfolio de Investimentos

Hospitais

Ativo	Características	Descrição
Hospital Blanc	Taxa: CDI + 2.03% Vencimento: 12/2031	O Hospital Blanc é uma rede hospitalar cirúrgica presente em Porto Alegre e São Paulo que utilizará a captação de recursos do CRI para financiar sua expansão para o desenvolvimento de um novo hospital. A operação conta com covenants de alavancagem e fiança dos sócios em sua estrutura de garantias.

Produtor Rural - Soja e Milho

Ativo	Características	Descrição
GAPS	Taxa: IPCA + 8.6% Vencimento: 05/2032	A GAPS é o braço do agronegócio do grupo Maqcampo (concessionária John Deere) e atua no cultivo de grãos nas regiões de Goiás, Maranhão e Tocantins. A operação foi feita para financiar a aquisição de uma fazenda, com aval do grupo, seus acionistas e AF da fazenda com LTV máximo de 62,5%.

Shoppings Centers

Ativo	Características	Descrição
Casa Shopping	Taxa: CDI + 2.75% Vencimento: 12/2032	O shopping foi inaugurado em 1984 na Barra da Tijuca – RJ, sendo o maior shopping de decoração da América Latina, com 70 mil m² de ABL. A operação financiou a venda da participação da IRB do ativo e conta com a AF dos imóveis com LTV de 50%, CF dos recebíveis com ICSD de 1,25x e aval da Vamarco e Lepeme, controladoras da empresa.



Características Operacionais

ISIN:	BRICRICTF004
Nome:	Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII
CNPJ:	51.294.441/0001-84
Taxa de Adm.:	1,00% a.a.
Taxa de Performance:	Não há
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	03/10/2023
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 385,95
Número de Investidores:	8.622
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 748.944
Classificação Anbima:	FII PAPEL HÍBRIDO GESTÃO ATIVA
Pagamento de Rendimentos:	8º dia útil

O fundo poderá, eventualmente, apresentar indisponibilidade, permanente ou temporária, de acesso por parte de investidores. Em caso de dúvidas, consulte seu gerente de relacionamento

Acesse outros documentos relevantes deste fundo: www.itaui.com.br/investimentos-previdencia/fundos/informacoes-cotistas/

Glossário: LF - Letra Financeira. CDB - Certificado de Depósito Bancário. LSF - Letra Financeira Subordinada. LFSN - Letra Financeira Elegível - Nível II. DEB - Debêntures. NP - Notas Promissórias. CCB - Cédula de Crédito Bancário. FIDC - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios. DPGE - Depósito a Prazo com Garantia Especial. Debentures Conversível. Certificado de Recebíveis Imobiliários. LC - Letra de Câmbio. LCA - Letra de Crédito Agrícola. LCI - Letra de Crédito Imobiliário. DEB COMP - Debênture Compromissada. CDB Vinc - Certificado de Depósito Interbancário Vinculado. CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliário. CDCA - Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio. CPR - Contas a Pagar e Receber. DPGE - Depósito a Prazo com Garantia Especial. COMPR - Operação Compromissada. LH - Letra Hipotecária. TERMO - Contrato a Termo

Informações relevantes

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 51.294.441/0001-84 - 29/08/2025

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Este fundo só pode ser acessado por meio de um FICFI. Público alvo: O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos de pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em geral, todos clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas. Tipo Anbima: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 03/10/2023. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management é a gestora de fundos de investimentos do Itaú Unibanco. Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - FGC. Para obter mais informações, entre em contato pelo telefone 4004-4828. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco (www.itaui.com.br). Se necessário contate a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (em dias úteis das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala, todos os dias, 24 horas, 0800 722 1722.



Signatory of:

