



Dezembro 2025

Carta do Gestor

ITRI11

Itaú Total Return 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 foco em geração de renda, complementado por ganho de capital, através da alocação em diversas classes do setor imobiliário, contando com uma gestão ativa para selecionar os investimentos, de acordo com o momento do mercado.

Objetivo

Retorno total médio de 16% a.a. nos três primeiros anos, líquido de Imposto de Renda, considerando rendimentos e valorização patrimonial.

Como?

Através de um fundo flexível e consolidador de estratégias de investimentos imobiliários com análise e seleção dos investimentos feitos pela Itaú Asset Management, contando com a expertise complementar da equipe no mercado imobiliário de FIIs, crédito e demais títulos e valores mobiliários aderentes à estratégia.

Informações Gerais


 31 de Dezembro

Cota Patrimonial

R\$ 95,50

Cota de Mercado

R\$ 82,47

Patrimônio Líquido

R\$ 596,89 milhões

Quantidade de Cotas

6.250.000

Quantidade de Cotistas

13.416

Dividendos a Pagar

R\$ 1,30/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

17,80% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

20,65% a.a.

Cenário



No exterior, o Federal Reserve decidiu por mais um corte de 0,25 p.p., levando a taxa básica de juros para o intervalo entre 3,50% e 3,75%. Paralelamente, os dados divulgados do PIB do terceiro trimestre reforçaram a resiliência da economia americana: o crescimento do PIB real avançou 4,3% anualizado, acima das expectativas (3,3%), e o consumo das famílias registrou alta de 3,5% no período.

Esse conjunto de números sugere que a atividade segue robusta, o que, em nossa visão, pode levar o Fed a avaliar uma pausa temporária no ciclo de cortes, observando com cautela os próximos indicadores.

No Brasil, o Banco Central manteve a taxa Selic em 15,0% a.a., reiterando a estratégia de manter a política monetária em terreno contracionista por um período prolongado. Apesar disso, a comunicação trouxe nuances importantes: houve reconhecimento de avanço no processo de desinflação e maior confiança de que a política adotada vem surtindo efeito.

A autoridade monetária também destacou sinais de moderação da atividade — em linha com o esperado — enquanto a inflação continua arrefecendo, embora ainda acima da meta. A projeção do BC para o horizonte relevante (2º tri/2027) recuou de 3,3% para 3,2%. Assim, não enxergamos sinalização de início do ciclo de cortes já em janeiro; o plano base segue sendo um possível início em março, com margem para antecipação caso o cenário melhore.

Entre os dados de preços, o IPCA de novembro avançou 0,18%, levemente abaixo do esperado (0,19%), e acumulou 4,46% em 12 meses, versus 4,68% anteriormente. A composição foi positiva, com serviços e bens industriais rodando abaixo do projetado. Ao longo do mês, o IPCA-15 mostrou alta de 0,25%, em linha com o consenso, acumulando 4,4% em 12 meses. No geral, seguimos com um quadro de inflação que melhora, puxada por alimentos e bens industrializados — beneficiados pelo câmbio — enquanto serviços mostram resiliência, mas com algum alívio na margem.

Por fim, as notícias de candidatura à presidência de Flavio Bolsonaro para 2026 trouxeram mais incerteza ao cenário político, levando à apreciação do dólar, que chegou a bater R\$5,59 ao longo do mês e fechou o ano de 2025 em R\$5,47.



Comentários do gestor



Entramos o ano com uma taxa Selic ainda elevada, reflexo do ciclo de aperto monetário adotado para conter a inflação em 2024. Ao longo dos meses, mesmo com alguns episódios de volatilidade nos mercados e movimentos nas curvas de juros, o comportamento da inflação mostrou-se mais benigno e convergiu para níveis compatíveis com a meta. Com a atividade dando sinais de desaceleração, o mercado passou a precificar cortes na Selic para 2026 — um ambiente que tende a favorecer gradualmente os ativos de risco, ainda que o calendário eleitoral traga algum ruído adicional no curto prazo.

Diante desse contexto, somado ao da queda de juros nos EUA, o Ibovespa teve uma forte performance ao longo do ano, com alta de 34,3%. Já o IFIX fechou dezembro com valorização de 3,26%, acumulando 21,1% em 2025.

Esse desempenho reflete, sobretudo, a antecipação do mercado a um cenário de juros em queda a partir de 2026, combinada à percepção de fundamentos mais sólidos nos microindicadores de cada segmento do setor imobiliário listado.

Avaliamos, assim, que o processo de recuperação dos fundos imobiliários tende a seguir avançando. A classe se beneficia da combinação entre queda de juros, fundamentos setoriais mais saudáveis e maior disciplina de preços no mercado secundário. Os fundos de papel continuam oferecendo rendimento competitivo, sobretudo aqueles indexados ao CDI, enquanto os fundos ligados ao IPCA preservam atratividade, ainda que com menor volatilidade, e mantemos assim nossa exposição a esse segmento no fundo.

Do lado dos fundos de tijolo, observamos fundamentos consistentes, ainda que parte do movimento de valorização já tenha se materializado. No segmento logístico, a demanda segue sólida e o setor mantém bom momento, com vacância em níveis controlados e menor volume de novas entregas, o que contribui para sustentação de preços de aluguel. Em nossa visão, é o setor de tijolo que melhor reflete o cenário positivo em seus preços de mercado. A próxima onda de valorização deveria vir da gestão individual dos fundos na busca por compra e venda de ativos, melhorando o portfólio e gerando ganho de capital.

Em shoppings, os resultados operacionais continuam evoluindo, apoiados por vendas fortes nos FIIs e movimento de consolidação nos fundos, trazendo consistência nos resultados distribuídos seja via lucro dos shoppings ou ganhos com as estratégias de expansão.

Já nas lajes corporativas, apesar de ainda ser o setor com maior desconto em preços de mercado, os sinais de estabilização são bem claros em regiões premium, criando oportunidades de médio prazo em ativos bem localizados.

Para 2026, esperamos que o movimento de recuperação das lajes corporativas tenha continuidade, com destaque para as áreas secundárias de São Paulo, que vêm capturando a demanda que sobra das regiões premium. Os valores mais altos nesses polos tradicionais têm levado empresas que não dependem dessas localizações a migrarem para empreendimentos em zonas próximas, onde encontram melhor relação entre custo e qualidade.

Outro ponto relevante foi o avanço do movimento de consolidação na indústria. Ao longo do ano, observamos um aumento nas operações de fusões, incorporações e reorganizações de portfólios, processo que tende a redefinir estratégias e estruturas de governança em fundos relevantes. Seguimos atentos a essas mudanças, pois elas podem alterar de forma significativa a qualidade da gestão, a alocação de capital e, consequentemente, o perfil de risco-retorno dos veículos.

Comentários do gestor



Para o ITRI, o mês de dezembro foi bem relevante ao refletir grande parte de nossa estratégia de gestão e diversificação entre as diferentes classes do setor imobiliário. O resultado desse mês foi afetado positivamente por três fatores não recorrentes, mas que são resultados dessa construção de portfólio:

- 1- Resultado do investimento do Fundo de Desenvolvimento Logístico da RBR (RDLI), o qual vendeu seu portfólio para o XPLG. Essa tese faz parte dos nossos investimentos em desenvolvimento que não trazem dividendo recorrente, e sim potencial ganho de capital. O retorno desse nosso investimento virá em etapas ao longo dos próximos 18 meses, mas em dezembro/25 recebemos parte desse ganho: R\$ 1,95 milhão em forma de dividendos.
- 2- Dividendos das ações investidas no valor de R\$ 2,18 milhões.
- 3- Ganho de capital líquido na venda de parte da posição de ações ao longo do mês, de R\$ 655 mil.

Ao longo do mês, após forte alta que algumas de nossas ações realizaram, vendemos parte da nossa posição em ações. Finalizamos o mês de dezembro com 4,10% do patrimônio em ações, uma redução de aproximadamente 2,7% em relação ao mês anterior. Esse movimento nos gerou um ganho de capital líquido de impostos de R\$ 655 mil, equivalente a R\$ 0,104 por cota.

Destacamos que a estratégia em ações ao longo de 2025 gerou um ganho de capital líquido e realizado de R\$ 0,39 por cota.

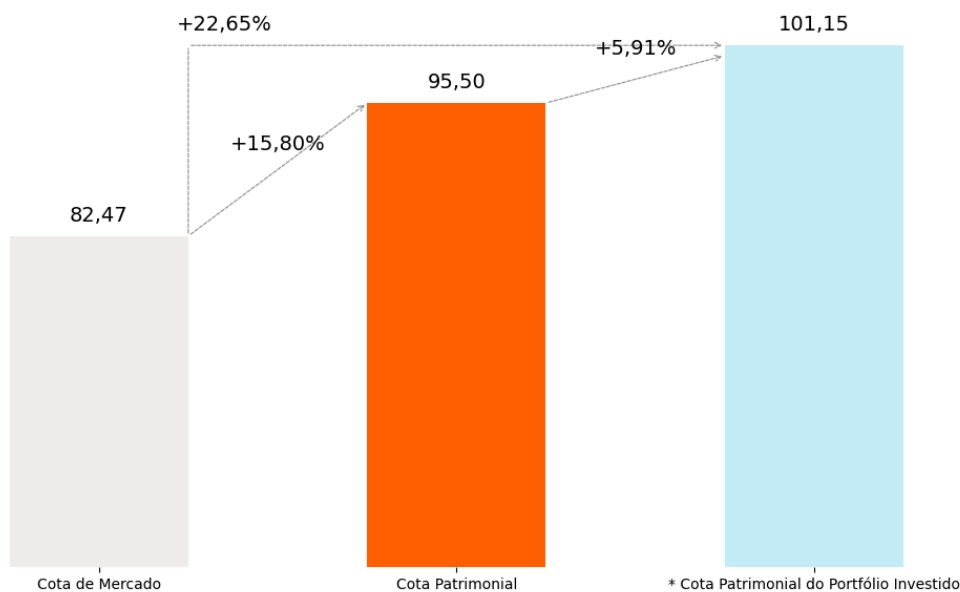
Esses fatores fizeram com que gerássemos um resultado alto em dezembro e permitiram a distribuição de R\$ 1,30 por cota referente ao último mês do ano. No mês essa distribuição representa 1,57% ao mês e 20,32% ao ano em relação à cota de fechamento de dezembro de 2025.

No acumulado dos 12 meses de 2025, o fundo distribuiu R\$ 10,11 por cota, equivalente a 11,6% ao ano em relação à cota patrimonial de fechamento de 2024 e 14% ao ano sobre a cota de mercado da mesma data.

Neste mês, estamos agregando mais garantias à estrutura do CRI presente no FII MAG através da alienação fiduciária de novos ativos e aprovamos a repactuação dos juros por seis meses. Seguimos acompanhando semanalmente a evolução física e financeira dos projetos, com os agentes de monitoramento presentes nos canteiros de obra para promover o ritmo desejado pelos credores.

Para 2026, considerando o cenário de renda recorrente, mantemos nosso guidance de distribuição de dividendos entre R\$ 0,75 a R\$ 0,85.

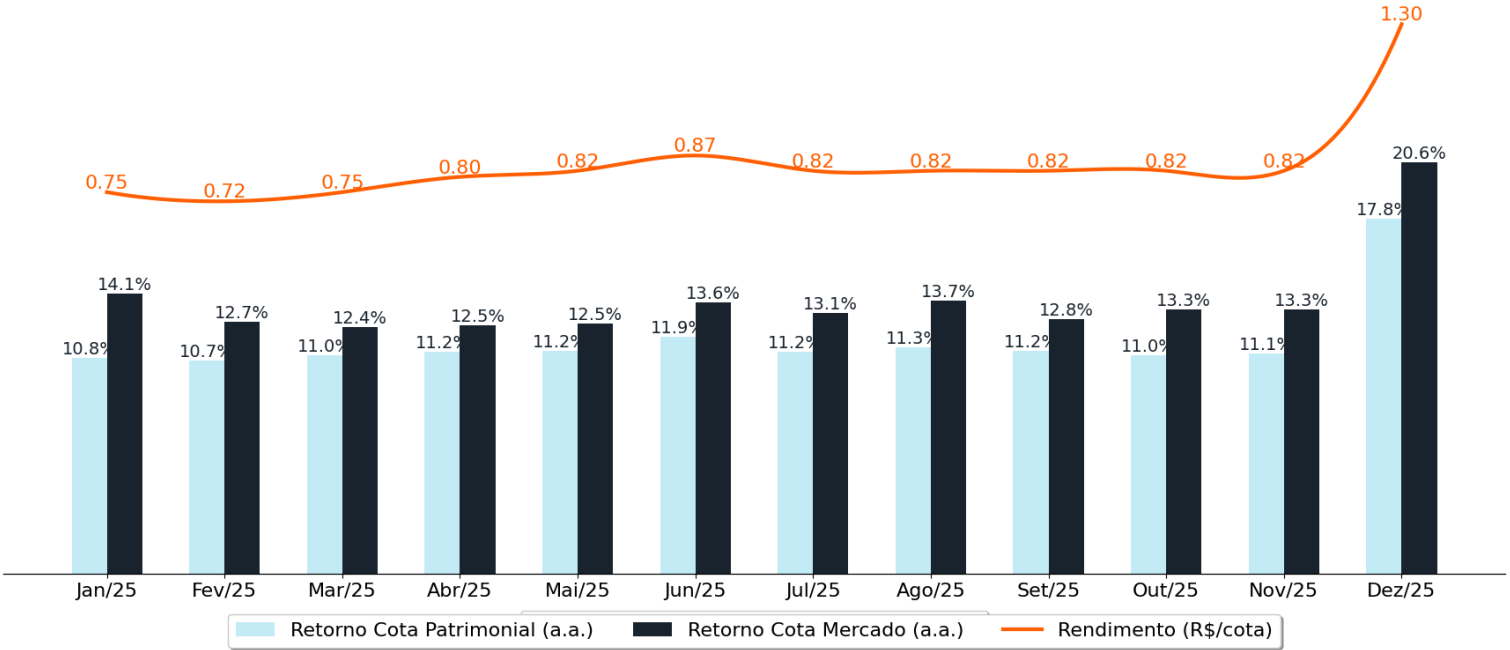
Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



* Cota considerando que os FIIs investidos negociem em suas cotas patrimoniais

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.)
Jan- 25	84,56	68,00	0,75	0,86%	10,82%	1,10%	14,07%
Fev- 25	86,22	72,10	0,72	0,85%	10,71%	1,00%	12,66%
Mar- 25	90,33	76,69	0,75	0,87%	10,95%	0,98%	12,39%
Abr- 25	92,28	81,40	0,80	0,89%	11,16%	0,98%	12,45%
Mai- 25	92,48	82,90	0,82	0,89%	11,20%	0,99%	12,54%
Jun- 25	92,55	81,44	0,87	0,94%	11,89%	1,07%	13,60%
Jul- 25	91,15	79,50	0,82	0,89%	11,17%	1,03%	13,10%
Ago- 25	92,25	76,22	0,82	0,90%	11,35%	1,08%	13,70%
Set- 25	94,10	81,46	0,82	0,89%	11,20%	1,01%	12,77%
Out- 25	93,36	78,50	0,82	0,87%	10,97%	1,04%	13,28%
Nov- 25	94,58	78,46	0,82	0,88%	11,06%	1,05%	13,29%
Dez- 25	95,50	82,47	1,30	1,37%	17,80%	1,58%	20,65%



*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
Jan- 25	528.485.530,57	84,56	-3,06%	0,75	68,00	-19,58%
Fev- 25	538.900.204,24	86,22	1,97%	0,72	72,10	-16,38%
Mar- 25	564.578.952,89	90,33	4,77%	0,75	76,69	-15,10%
Abr- 25	576.776.988,88	92,28	2,16%	0,80	81,40	-11,79%
Mai- 25	578.022.777,91	92,48	0,22%	0,82	82,90	-10,36%
Jun- 25	578.438.696,55	92,55	0,07%	0,87	81,44	-12,00%
Jul- 25	569.672.404,26	91,15	-1,52%	0,82	79,50	-12,78%
Ago- 25	576.532.525,20	92,25	1,20%	0,82	76,22	-17,37%
Set- 25	588.097.698,52	94,10	2,01%	0,82	81,46	-13,43%
Out- 25	583.495.804,86	93,36	-0,78%	0,82	78,50	-15,92%
Nov- 25	591.149.063,48	94,58	1,31%	0,82	78,46	-17,05%
Dez- 25	596.883.832,79	95,50	0,97%	1,30	82,47	-13,65%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Total*
Receitas	5,71	5,4	5,36	5,83	6,17	5,7	5,98	5,86	5,73	5,69	5,45	10,04	121,52
Receitas FII	4,87	4,46	4,48	4,45	4,67	4,66	4,99	4,61	4,56	4,76	4,66	8,63	94,04
Receitas CRI	0,8	0,89	0,73	0,9	0,81	0,93	0,89	0,92	0,71	0,64	0,68	0,63	15,34
Receita Caixa	0,05	0,05	0,08	0,14	0,09	0,08	0,09	0,08	0,12	0,12	0,09	0,12	8,03
Ganho de Capital Líquido de IR	0	0	0,09	0,34	0,6	0,03	0	0,25	0,34	0,16	0,02	0,65	3,28
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,82
Despesas	-0,6	-0,64	-0,46	-0,48	-0,55	-0,57	-0,54	-0,62	-0,58	-0,58	-0,61	-0,5	-9,55
Resultado	5,11	4,76	4,9	5,35	5,59	5,13	5,44	5,24	5,15	5,11	4,84	9,54	111,97
Distribuído	4,69	4,52	4,69	5,00	5,13	5,44	5,13	5,13	5,13	5,13	5,13	8,13	108,88
Resultado/Cota	0,82	0,76	0,78	0,86	0,89	0,82	0,87	0,84	0,82	0,82	0,77	1,53	17,91
Rendimento Distribuído/Cota	0,75	0,72	0,75	0,8	0,82	0,87	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	1,3	17,42

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

31 de Dezembro

Cota Patrimonial

95,50

Cota de Mercado

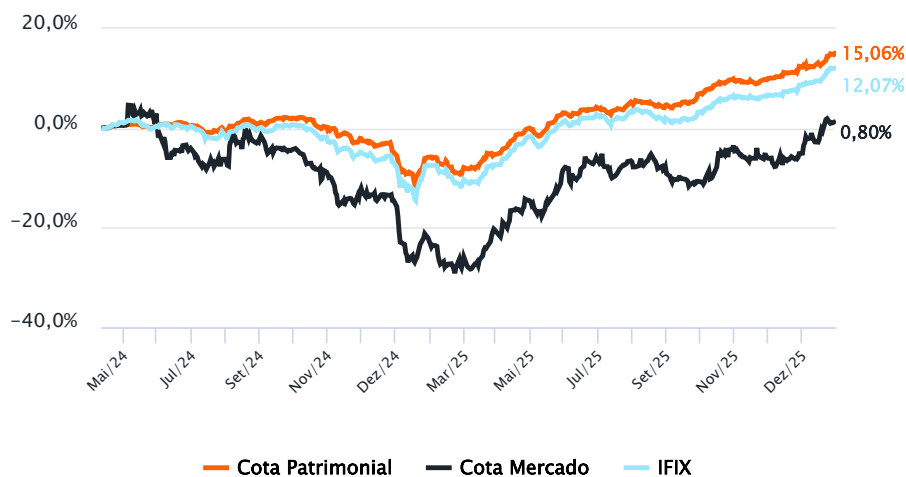
82,47

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

22,18%

1,03% acima do índice

Retorno acumulado



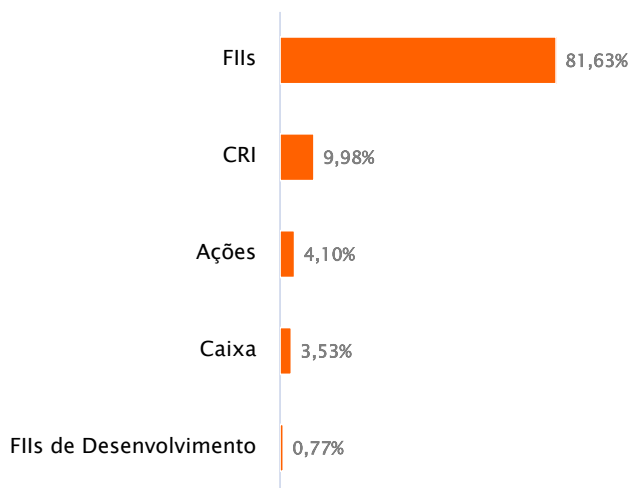
Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	-2,20%	2,82%	5,64%	3,05%	1,10%	1,01%	-0,63%	2,10%	2,90%	0,09%	2,19%	2,35%	22,17%
2025 Cota Mercado**	-4,83%	7,21%	7,44%	7,19%	2,85%	-0,78%	-1,33%	-3,13%	8,04%	-2,65%	1,00%	6,22%	29,34%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%	3,14%	21,15%
2024 Cota Patrimonial*	-	-	0,58%	-0,31%	0,27%	-0,40%	0,85%	1,04%	-1,79%	-2,29%	-2,78%	-1,06%	-5,83%
2024 Cota Mercado**	-	-	0,58%	2,34%	-6,78%	-2,29%	3,59%	-1,47%	-4,72%	-3,53%	-2,78%	-8,86%	-22,07%
Índice	-	-	1,17%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-7,49%

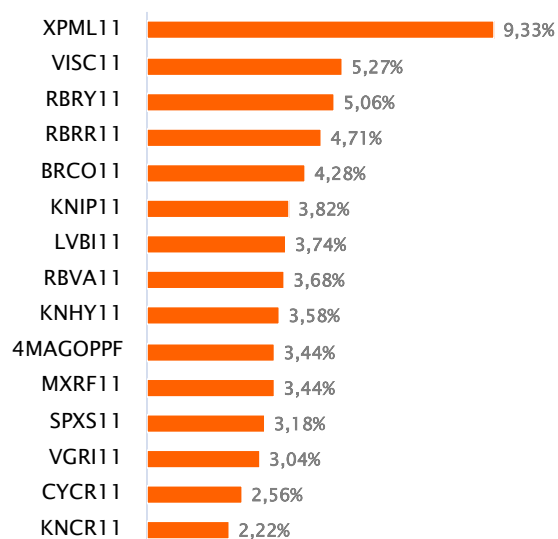
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

Portfólio de investimentos

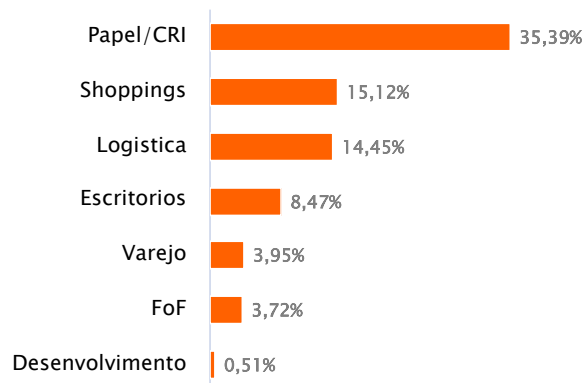
Portfólio do fundo



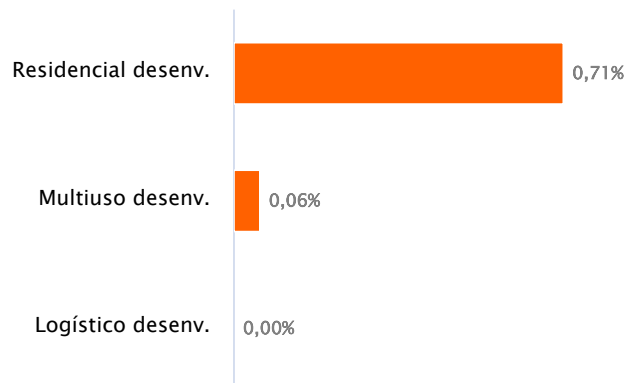
15 maiores posições em FII (% do PL)



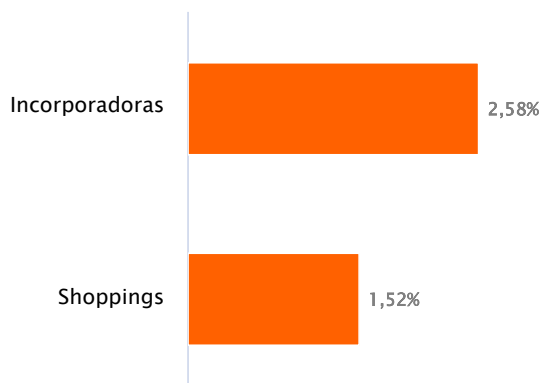
Portfólio de FIs (% do PL)



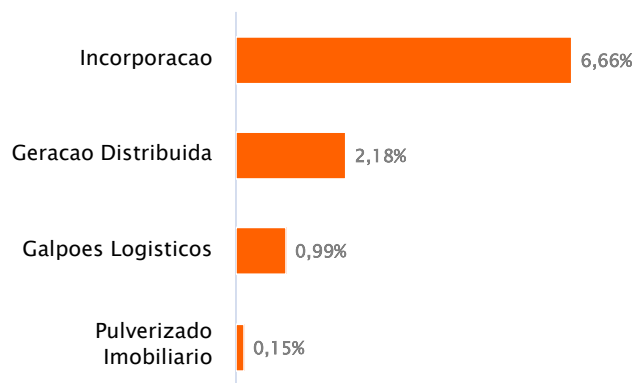
Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



Portfólio de Ações (% do PL)



Portfólio de CRI (% do PL)



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	Incorporacao	IPCA+	10,45%	12,34%	25,73	4,31%	2,53
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,42%	13,25%	12,99	2,18%	3,81
24E1394847	Econ	Incorporacao	CDI+	3,80%	3,75%	10,01	1,68%	1,35
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	5,92	0,99%	1,15
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,50%	2,50%	3,01	0,50%	1,69
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	1	0,17%	2,82
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,28%	11,04%	0,91	0,15%	2,38
Total						59,58	9,98%	2,43

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,41%	12,29%	26,64	4,46%	44,71%	2,52
CDI+	3,04%	2,84%	19,95	3,34%	33,48%	1,42
PRE	12,42%	13,25%	12,99	2,18%	21,81%	3,81

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	66,73%
Geracao Distribuida	21,81%
Galpoes Logisticos	9,93%
Pulverizado Imobiliario	1,52%

Portfolio de Investimentos

Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
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.
FII - MAGOPP	Taxa: IPCA + 11% a.a. Vencimento: 07/2027	CRI da Porto5 detido através de um FII - A operação envolve três projetos residenciais, financiados por bancos de primeira linha, com dois deles localizados em Pelotas-RS e um em Itajaí-SC, apresentando bom nível de venda nos três projetos. A estrutura de garantia consiste na alienação fiduciária superveniente de um dos projetos, alienação fiduciária das unidades após a quitação do plano empresário, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária dos recebíveis em condição suspensiva, cessão fiduciária dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.
HSI	Taxa: IPCA + 10.45% 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.
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.

Portfolio de Investimentos

Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
Lotisa	Taxa: CDI + 2.5% 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.

Geracao Distribuida

Ativo	Características	Descrição
Solfacil Super Sr	Taxa: 12.42% 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%.

Galpoes 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

Pulverizado Imobiliário

Ativo	Características	Descrição
Urba I Sr	Taxa: IPCA + 9.28% 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.

Portfólio de Investimentos

Alocação do Portfólio de FIIs de Desenvolvimento

Uma das estratégias do fundo engloba o investimento em fundos de desenvolvimento, com um objetivo de retorno potencial acima de 20% a.a.. Estes fundos que não trazem um dividendo recorrente no curto prazo, porém agregam valor para o portfólio e geram ganho de capital ao longo do vida do fundo, além de apresentarem uma desconexão com o mercado dos FIIs listados. Possuímos 3,6% do patrimônio líquido destinado a esses fundos mas apenas 1,6% foram investidos até o momento, visto que nesse tipo de veículo o investimento ocorre via chamada de capital. Dessa forma, finalizamos omês com 3 fundos nessa categoria, conforme detalhado abaixo.

Logístico desenvolvimento

Ativo	Características	Descrição
RBR	Retorno: 20 ~25% a.a. Prazo: 3 anos	O fundo possui participação no desenvolvimento de dois galpões logísticos, um em Guarulhos e outro em São Bernardo do Campo. Os dois ativos já estão aprovados e prestesa iniciaremas obras.
RBR Desenvolvimento Logístico - RDLI	Retorno: 20-25% a.a. Prazo: 3 anos	Fundo Imobiliário de desenvolvimento Logístico de dois ativos no raio 30km de São Paulo, em Guarulhos e São Bernardo. Fundo de prazo determinado com Início em Março de 2024. O Objetivo do Fundo é a venda dos imóveis com ganho de capital. No final do primeiro semestre de 2025, a RBR anunciou a venda dos dois ativos para o XPLG11. A transação de venda está em fase de due dilligence e deve ser concluída até o final de 2025, com performance de 20% de retorno anualizado líquido.

Multiuso desenvolvimento

Ativo	Características	Descrição
Tishman XP	Retorno: 20% a.a. Prazo: 8 anos	O fundo irá investir em um projeto icônico multiuso na região do Jardins em São Paulo, localizado no quarteirão entre a Rua Oscar Freire e Rua da Consolação. O investimento possui um prazo longo, mas as chamadas de recurso ocorrem conforme a evolução das obras, o que possibilita que o dinheiro seja investido em outros ativos enquanto o fundo não chama capital.

Portfolio de Investimentos

Residencial Desenvolvimento

Ativo	Características	Descrição
HIRE Residencial 2	Retorno: Acima de 18% a.a. Prazo: 8 anos	Fundo de investimento para desenvolvimento Residencial na cidade de São Paulo. O fundo irá atuar no segmento do Minha Casa Minha Vida e alto padrão, com players consolidados nos segmentos como Plano & Plano e Cyrela. O processo de investimento é feito via chamada de capital conforme desembolso das obras e a devolução de capital ocorre conforme vendas dos projetos investidos.
Vinci	Retorno: 20 ~25% a.a. Prazo: 6 anos	Investimento oportunístico em 2 empreendimentos residenciais. A estrutura é via permuta física das duas aquisições o que mitiga diversos riscos do desenvolvimento imobiliário. Um dos ativos comprados, na região da Barra, já estava lançado e foram vendidas 40% das unidades com preço 50% acima do custo de entrada do fundo. Com isso, a cota do fundo valorizou 40%, e já tivemos duas distribuições de dividendos advindo dessas vendas. O segundo projeto fica na região de Laranjeiras, onde apenas colocaremos dinheiro após o projeto estiver aprovado e 40% vendido.

Características Operacionais

ISIN:	BRITRICTF008
Nome:	Itaú Total Return FII
CNPJ:	52.270.671/0001-76
Taxa de Adm.:	1,20% a.a.
Taxa de Performance:	Não há
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	12/03/2024
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 596,89
Número de Investidores:	13.416
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 767.010
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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 52.270.671/0001-76 - 31/12/2025

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. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Tipo Anbima: FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 12/03/2024. 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:

