



Setembro 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

 30 de Setembro

Cota Patrimonial

R\$ 100,10

Cota de Mercado

R\$ 92,00

Patrimônio Líquido

R\$ 386,13 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

8.452

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,68% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

11,67% a.a.

Cenário



A economia brasileira segue em ritmo de moderação, refletindo um processo gradual de desaceleração após um período de crescimento mais intenso. O nível de confiança de empresários e consumidores também mostra enfraquecimento, ainda que com alguma volatilidade em leituras recentes.

Após a manutenção da taxa Selic em 15% ao ano em setembro, o Banco Central, em ata da reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), trouxe poucas alterações em relação às mensagens do comunicado, com o Comitê sinalizando que ainda existe trabalho a ser feito para levar a inflação à meta e que a barra para corte no curto prazo é alta. Sobre a atividade econômica, o BC comenta o dinamismo, que está em moderação gradual, e acrescenta que o processo de reancoragem das expectativas exige “perseverança, firmeza e serenidade.”

O mercado de trabalho, que vinha apresentando resultados positivos ao longo do ano, começa a mostrar sinais de acomodação. A recente desaceleração nas contratações, conforme apontam os dados do CAGED, está em linha com o aumento da taxa de desemprego. O IPCA-15 (índice de inflação ao consumidor medido no meio do mês) foi divulgado para o mês de setembro, com variação de 0,48% em relação ao mês anterior, abaixo dos 0,52% esperados pelo mercado e acelerando em relação aos -0,14% observados em agosto, passando de 4,65% em agosto para 5,32% em setembro.

Em nossa visão, o cenário local reforça a expectativa de corte da taxa de juros no início de 2026.

Nos Estados Unidos, o destaque foi para algumas divulgações ligadas à atividade econômica, que indicam resiliência da economia e reduzem a probabilidade de uma desaceleração mais acentuada.

A leitura final para o crescimento do PIB dos EUA no segundo trimestre apresentou revisões para cima, com o avanço passando de 3,3% no trimestre anualizado para 3,8%, acima dos 3,3% esperados pela mediana de mercado. Olhando os subgrupos relacionados ao dado, a demanda doméstica passou a avançar 2,5% ante a estimativa anterior de 1,6%, mostrando resiliência do consumo e superando a expectativa da mediana de mercado de que o número viria em 1,7%.

Além disso, divulgações relacionadas aos pedidos de seguro-desemprego e à renda também divulgados na semana mostraram quadros positivos, com a economia americana indicando resiliência no segundo trimestre. A inflação nos EUA segue comportada, contrariando parte das preocupações relacionadas à aplicação de tarifas.

Assim, no mês de setembro, o FED reduziu a taxa de juros para o intervalo entre 4% e 4,25% ao ano, após nove meses. Esse movimento, embora amplamente esperado pelo mercado, reforçou um ambiente mais favorável aos ativos de risco globalmente.



Comentários do gestor



Em setembro, o IFIX valorizou 3,25%, acumulando alta de 15,18% em 2025. Essa performance positiva tem ocorrido devido à expectativa dos investidores em geral de taxas de juros mais baixas, principalmente nos Estados Unidos. No Brasil, uma ancoragem maior de expectativas com inflação controlada traz a inversão do cenário recente de alta de juros, indicando cortes no médio prazo.

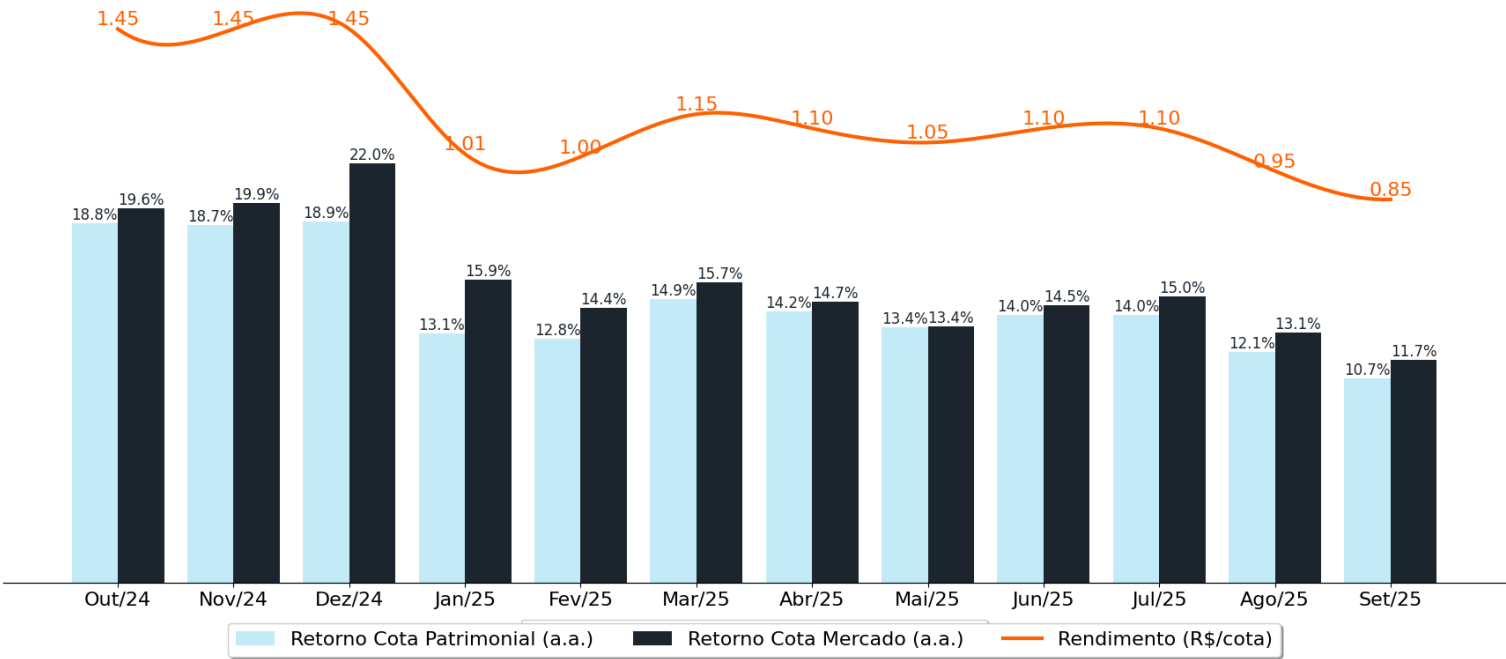
O ICRI teve uma geração de resultado mais baixa em função da inflação negativa de agosto de -0,11%, que atinge o rendimento de juros dos nossos papéis atrelados ao IPCA. Com isso nossa distribuição foi de R\$ 0,85 por cota, o que representa um dividend yield de 11,67% em relação a cota de mercado do fechamento de setembro. Parte deste efeito negativo da inflação foi compensado por uma gestão ativa da carteira, que faz parte da estratégia do fundo, através da venda de papéis com fechamentos de spread, como foi o caso de localiza, que adquirimos a CDI + 1,47% e vendemos a CDI + 0,30%.

Ao mesmo tempo, abrimos espaço na carteira do fundo para novos ativos, realizando a primeira integralização de R\$ 1M em uma operação da incorporadora Safira em um projeto em Ipanema, 100% vendido, onde em Outubro faremos uma nova integralização, atingindo um montante total de R\$ 4M no portfólio, equivalente 1% do PL do Fundo. Essa operação possui uma remuneração de CDI + 2,5% a.a. e sua estrutura de garantias conta com hipoteca do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval solidário das incorporadoras sócias do projeto. Também realizamos a integralização em um CRI da Multiplan, remunerando a 99% do CDI, no montante de R\$ 8M, equivalente a 2% do PL do fundo, em linha com a estratégia de gestão ativa.

Seguimos acompanhando de perto a carteira do Fundo. Em relação ao caso específico, já mencionado no mês passado, seguimos com monitoramento mais próximo e optamos por realizar uma modificação na estrutura, buscando maior proteção, garantias e velocidade de ação em relação a tal caso.

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.)
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%
Set- 25	100,10	92,00	0,85	0,85%	10,68%	0,92%	11,67%



*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
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%
Set- 25	386.128.135,58	100,10	0,05%	0,85	92,00	-8,09%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	out/24	Nov-24	dez/24	Jan-25	fev/25	Mar-25	abr/25	mai/25	Jun-25	Jul-25	ago/25	Sep-25	Total*
Receitas	11,92	3,84	4,43	4,81	4,45	5,2	5,5	5,04	4,48	5,00	4,46	3,86	103,82
Receitas CRI	10,99	3,2	3,95	4,66	4,28	5,00	5,32	4,83	4,29	4,77	4,21	3,50	81,81
Receita Caixa	0,93	0,64	0,48	0,15	0,17	0,2	0,18	0,21	0,19	0,23	0,22	0,35	21,80
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,21
Despesas	-0,46	-0,34	-0,38	-0,39	-0,31	-0,32	-0,34	-0,37	-0,35	-0,4	-0,37	-0,37	-7,83
Resultado	11,46	3,5	4,05	4,42	4,14	4,88	5,16	4,67	4,13	4,61	4,09	3,48	95,99
Distribuído	5,59	5,59	5,59	3,9	3,86	4,44	4,24	4,05	4,24	4,24	3,66	3,28	90,06
Resultado/Cota	2,97	0,91	1,05	1,15	1,07	1,26	1,34	1,21	1,07	1,19	1,06	0,90	25,26
Rendimento Distribuído/Cota	1,45	1,45	1,45	1,01	1,00	1,15	1,1	1,05	1,1	1,1	0,95	0,85	23,72

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

30 de Setembro

Cota Patrimonial

100,10

Cota de Mercado

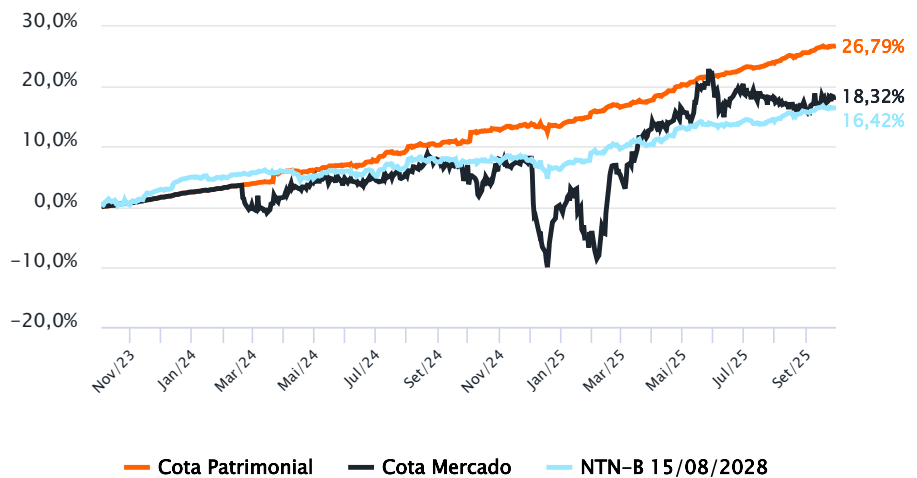
92,00

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

14,47%

6,03% acima do índice

Retorno acumulado



Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	2,03%	0,73%	1,00%	2,22%	1,25%	0,99%	0,70%	1,42%	0,90%	-	-	-	11,79%
2025 Cota Mercado**	-4,27%	9,83%	7,16%	3,01%	5,10%	-1,48%	-1,93%	-0,58%	0,74%	-	-	-	18,03%
Índice	2,58%	0,59%	0,74%	2,56%	0,43%	0,47%	-0,05%	1,45%	0,46%	-	-	-	9,58%
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%	0,46%	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%

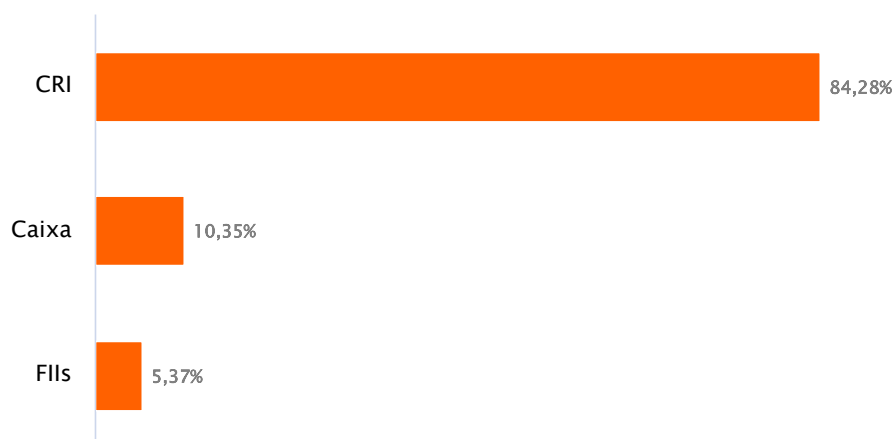
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 03/10/2023 a 16/02/2024 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 19/02/2024



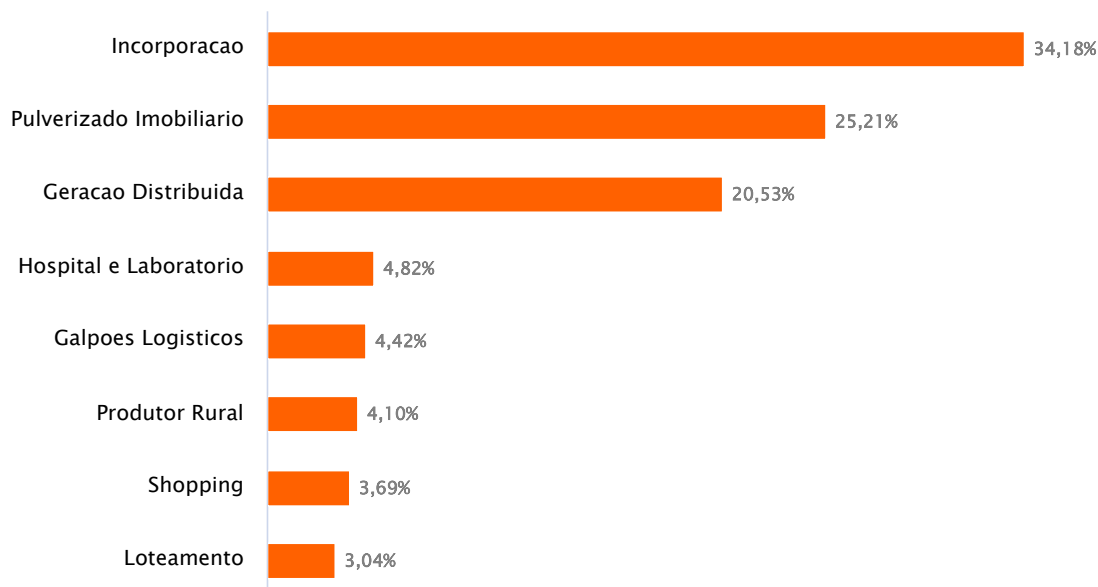
Portfólio de investimentos



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	Incorporacao	IPCA+	9,81%	12,57%	25,3	6,55%	2,71
23H1317741	Origo	Geracao Distribuida	IPCA+	10,61%	9,89%	22,19	5,75%	4,10
24L2283691	Salas	Incorporacao	IPCA+	13,29%	13,79%	20,56	5,33%	1,97
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	20,07	5,20%	1,81
24E1394847	Econ	Incorporacao	CDI+	3,80%	3,75%	20,03	5,19%	1,59
24E1462380	Delta Energia	Geracao Distribuida	IPCA+	8,73%	10,36%	17,4	4,51%	2,72
24K0003802	Hospital Blanc	Hospital e Laboratorio	CDI+	2,03%	2,07%	15,69	4,06%	2,68
24I1521991	Direcional 1	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,00%	2,00%	15,37	3,98%	1,40
23F0046476	AXS	Geracao Distribuida	IPCA+	11,77%	12,67%	14,79	3,83%	4,34
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	14,4	3,73%	1,25
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,60%	10,68%	13,35	3,46%	2,51
23L1199584	Urba II Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,81%	11,86%	12,6	3,26%	2,34
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	10,6	2,74%	2,17
25E4058794	Direcional 2	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,73%	9,02%	10,18	2,64%	2,92
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,85%	8,86%	10,03	2,60%	1,95
25C3470318	ABMais	Loteamento	IPCA+	10,96%	11,46%	9,9	2,56%	3,48
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,36%	13,13%	8,73	2,26%	3,95
23F1354284	CashMe II Sr	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,02%	2,97%	8,07	2,09%	0,65
25I0014209	Multiplan	Shopping	%CDI D-3	0,07%	98,90%	8,04	2,08%	9,91
24I2429067	Idea Zervos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	7,56	1,96%	3,06
20K0777893	Tiberio	Incorporacao	CDI+	2,78%	2,70%	6,13	1,59%	1,38
24A1828116	Frizzo II	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	11,30%	13,77%	5,64	1,46%	3,40
23L1199759	Urba II Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,87%	12,78%	5,55	1,44%	2,56
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,54%	11,35%	4,43	1,15%	2,40
23F1241290	MRV	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,18%	13,79%	4,11	1,06%	1,03
22L1125977	Casa Shopping	Shopping	CDI+	2,75%	2,75%	3,97	1,03%	2,57
23C1664455	Frizzo I	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,50%	13,47%	3,83	0,99%	2,64
22J0020689	Evolua	Geracao Distribuida	IPCA+	8,94%	11,22%	2,35	0,61%	2,75
23I1932138	Urba I Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,67%	11,60%	2,22	0,57%	2,74
24A2984302	Solfacil Mez A	Geracao Distribuida	PRE	19,32%	18,38%	1,36	0,35%	4,55
25I2423667	Proj. Bronze Ipanema	Incorporacao	CDI+	2,61%	2,61%	1	0,26%	2,38
Total						325,43	84,28%	2,68

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+	10,16%	11,57%	184,44	47,77%	56,67%	2,87
CDI+	2,58%	2,54%	122,87	31,82%	37,76%	1,81
PRE	13,30%	13,84%	10,09	2,61%	3,10%	4,03
%CDI D-3	0,07%	98,90%	8,04	2,08%	2,47%	9,91

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	34,18%
Pulverizado Imobiliario	25,21%
Geracao Distribuida	20,53%
Hospital e Laboratorio	4,82%
Galpoes Logisticos	4,42%
Produtor Rural	4,10%
Shopping	3,69%
Loteamento	3,04%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

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.
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.
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.
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 + 2.56% 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.
Safira Projeto Bronze Ipanema	Taxa: CDI + 2.61% Vencimento: 02/2028	A Safira é uma incorporadora com longo histórico de atuação na cidade do Rio de Janeiro, com mais de 40 obras entregues. O projeto objeto da operação está localizado em Ipanema e 100% vendido e a estrutura de garantias do CRI conta com hipoteca do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da incorporadora.
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.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliário

Ativo	Características	Descrição
CashMe I Sr	Taxa: IPCA + 8.85% 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.
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.
Frizzo I	Taxa: IPCA + 10.5% Vencimento: 03/2033	A Frizzo é uma incorporadora com 36 anos de atuação, localizada em Porto Alegre - RS. Trata-se de uma operação de cessão de carteira pulverizada de recebíveis de dois empreendimentos performados, apresentando como garantia um razão de cobertura de 1,4x a valor presente além das alienações fiduciárias e aval da empresa e acionistas.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
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.
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 + 8.67% 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.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
Urba II Mez A	Taxa: IPCA + 9.87% 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.

Geracao Distribuida

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.

Portfolio de Investimentos

Geracao Distribuida

Ativo	Características	Descrição
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: 19.32% 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%.
Solfacil Super Sr	Taxa: 12.36% 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%.

Hospital e Laboratorio

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.

Portfolio de Investimentos

Produtor Rural

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%.

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%.

Shopping

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.
Multiplan	Taxa: CDI + 0.07% Vencimento: 09/2035	A Multiplan é uma companhia relevante no segmento de shoppings, possuindo um portfólio de 20 ativos e 941 mil metros de ABL total. A operação não conta com garantias reais.

Portfolio de Investimentos

Loteamento

Ativo	Características	Descrição
ABMais	Taxa: IPCA + 10.96% 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%.

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 386,13
Número de Investidores:	8.452
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 602.695
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 - 30/09/2025

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:

