



Outubro 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

 31 de Outubro

Cota Patrimonial

**R\$ 100,70**

Cota de Mercado

**R\$ 88,50**

Patrimônio Líquido

**R\$ 388,42 milhões**

Quantidade de Cotas

**3.857.359**

Quantidade de Cotistas

**8.600**

Dividendos a Pagar

**R\$ 1,00/cota**

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

**12,67% a.a.**

Dividend Yield (Cota de Mercado)

**14,43% a.a.**

## Cenário

---



Em outubro, os mercados globais mantiveram um tom positivo, apesar da forte volatilidade nas primeiras semanas, causada pela retomada das tensões comerciais entre EUA e China — que se dissiparam ao longo do mês. As bolsas se destacaram com valorização, enquanto as moedas ficaram estáveis e as taxas de juros recuaram. O desempenho dos ativos brasileiros acompanhou esse movimento favorável.

Nos Estados Unidos, a paralisação parcial do governo — que impediu a divulgação de vários indicadores oficiais — dificultou a leitura da economia no mês. Mesmo assim, dados de fontes privadas sugeriram estabilidade da atividade, sem grandes surpresas. O principal destaque foi o CPI de setembro, que voltou a ficar abaixo das projeções, reforçando a percepção de que a inflação segue em trajetória de desaceleração.

O Federal Reserve reduziu a taxa de juros em 0,25 ponto percentual, conforme o esperado, mas o discurso de Jerome Powell foi mais conservador, refletindo divergências dentro do comitê. Apesar do tom cauteloso, o mercado ainda aposta em um novo corte na próxima reunião, condicionado ao comportamento do mercado de trabalho.

No campo geopolítico, o encontro entre Xi Jinping e Donald Trump marcou um momento de alívio entre China e Estados Unidos. O diálogo resultou em um acordo preliminar que incluiu a redução de 10 p.p. em tarifas americanas sobre produtos chineses e, em troca, o adiamento das restrições chinesas à exportação de metais raros e o compromisso de ampliar as compras de produtos agrícolas dos Estados Unidos.

A economia brasileira continua em processo de desaceleração, embora de forma gradual. O mercado de crédito mostra sinais de arrefecimento, com retração nas concessões tanto para famílias quanto para empresas, assim como a confiança de consumidores e empresários também segue em queda. Apesar disso, o mercado de trabalho segue com sinais de resiliência, com dados de aumento de renda em setembro.

A inflação segue em trajetória de melhora, especialmente com a desaceleração dos serviços. As expectativas do relatório Focus continuam cedendo para 2026, 2027 e 2028, o que tende a influenciar positivamente as estimativas do Banco Central. Nesse contexto, no início de novembro, o Banco Central Brasileiro manteve a taxa Selic em 15% e reforçou a estratégia de mantê-la estável por um período bastante prolongado. Apesar de reconhecer a melhora da inflação, o BC segue indicando que ela permanece acima da meta.



## Comentários do gestor

---



O mercado de fundos imobiliários teve alta volatilidade. Na primeira metade do mês, o IFIX recuou, refletindo uma correção após ganhos recentes. No fim do mês, contudo, os fundos se recuperaram, e o índice encerrou o período com alta de 0,12%, puxado principalmente pelos fundos expostos aos setores de varejo, fundos de fundos e shoppings.

No final do mês, o dado do IPCA-15 (índice de inflação ao consumidor medido no meio do mês) para outubro apresentou variação de 0,18% em comparação ao mês anterior, abaixo dos 0,21% esperados pelo mercado. O número indica uma desaceleração em relação aos 0,48% registrados em setembro, passando de 5,32% em relação ao mesmo mês do ano passado em setembro para 4,94% em outubro.

O dado reforçou uma expectativa de inflação mais baixa, o que traz alívio às curvas futuras de juros e beneficia a precificação dos fundos imobiliários.

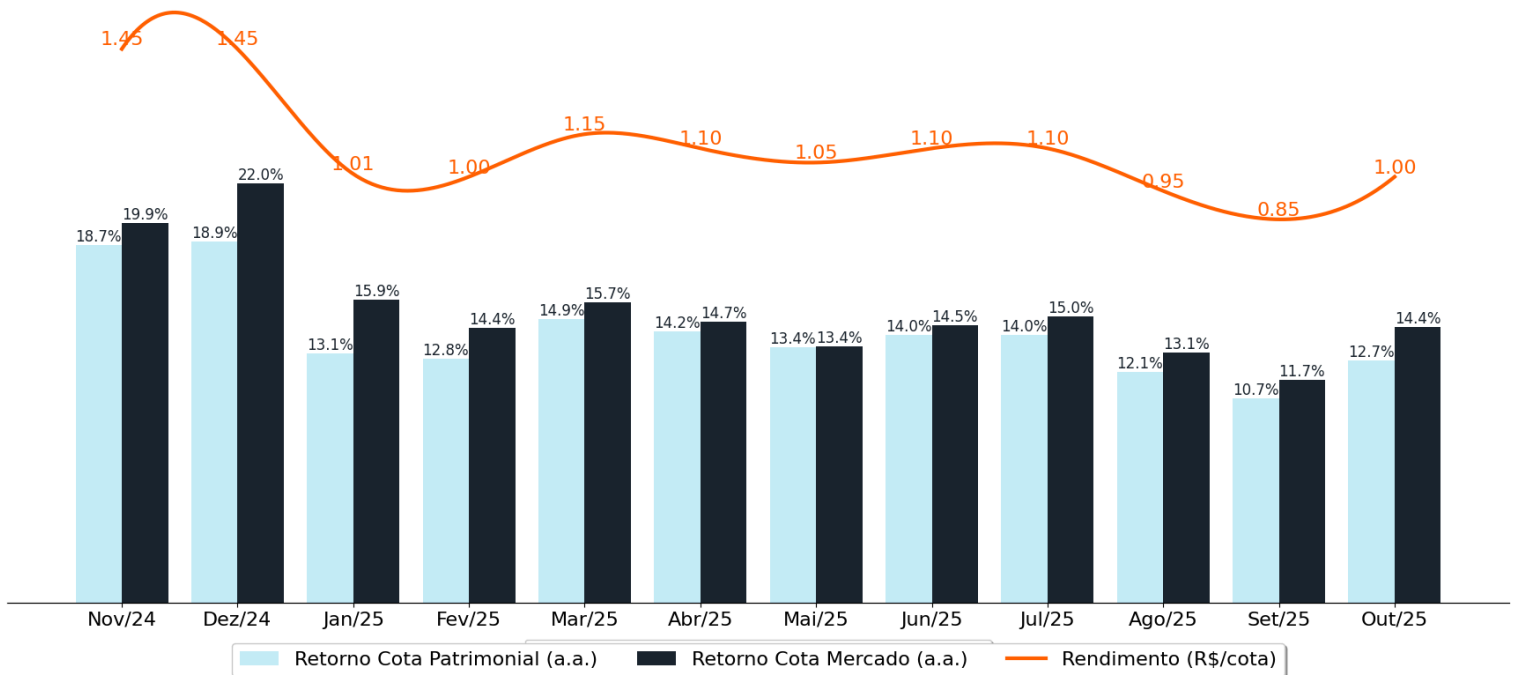
O ICRI anunciou rendimento de R\$ 1,00 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 14,48% em relação à cota de fechamento de mercado de outubro. Neste mês, fizemos a aquisição de um CRI risco Rede D'or no montante de R\$ 1,36 milhões, equivalente a 0,4% do PL do fundo, com vencimento em outubro de 2027, a uma taxa de IPCA + 10,32%, lastrado em um contrato atípico de locação envolvendo a Rede D'or e o Hospital Santa Helena, localizado em Brasília. Em sua estrutura de garantia, a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel. Também aprovamos novas operações que deverão compor a carteira do fundo em breve.

A gestão no mês passado optou por transferir um ativo do ICRI para um Fundo de Investimento Imobiliário de forma a incrementar o monitoramento e agilidade sobre o ativo. Vale ressaltar, que tal ativo, tal qual os demais investimentos do ICRI, segue nessa data adimplente e com garantias na visão de gestão suficientes para o risco de crédito assumido.

Aproveitamos a oportunidade para mencionar que, muitas vezes, existe um dilema entre transmitir mais informações sobre a carteira aos nossos investidores por um lado e por outro, ao passar detalhes de casos específicos, poder trazer algum risco de causar alguma adversidade para um crédito injustificadamente, trazendo assim prejuízos aos nossos cotistas. A gestão procura desta forma ser o mais transparente possível, mas sempre até o limite de não trazer alguma adversidade para o investimento realizado.

## 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.)
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%
Out- 25	100,70	88,50	1,00	1,00%	12,67%	1,13%	14,43%



\*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
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%
Out- 25	388.420.489,30	100,70	0,59%	1,00	88,50	-12,11%

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

## Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	Total*
Receitas	3,84	4,43	4,81	4,45	5,2	5,5	5,04	4,48	5,00	4,46	4,02	4,92	108,89
Receitas CRI	3,2	3,95	4,66	4,28	5,00	5,32	4,83	4,29	4,77	4,21	3,77	4,53	86,46
Receita Caixa	0,64	0,48	0,15	0,17	0,2	0,18	0,21	0,19	0,23	0,22	0,39	0,4	22,23
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,21
Despesas	-0,34	-0,38	-0,39	-0,31	-0,32	-0,34	-0,37	-0,35	-0,4	-0,37	-0,37	-0,45	-8,27
Resultado	3,5	4,05	4,42	4,14	4,88	5,16	4,67	4,13	4,61	4,09	3,64	4,48	100,63
Distribuído	5,59	5,59	3,9	3,86	4,44	4,24	4,05	4,24	4,24	3,66	3,28	3,86	93,92
Resultado/Cota	0,91	1,05	1,15	1,07	1,26	1,34	1,21	1,07	1,19	1,06	0,94	1,16	26,47
Rendimento Distribuído/Cota	1,45	1,45	1,01	1,00	1,15	1,1	1,05	1,1	1,1	0,95	0,85	1,00	24,72

\*Total é calculado desde o início do fundo

# Rendimentos e Retorno

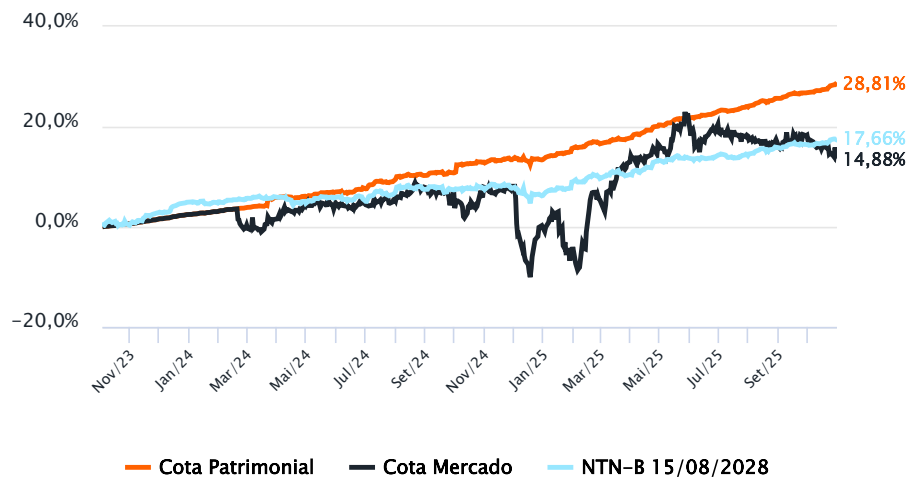
31 de Outubro

Cota Patrimonial  
**100,70**

Cota de Mercado  
**88,50**

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses  
**14,07%**  
4,88% acima do índice

## Retorno acumulado



## Performance mensal

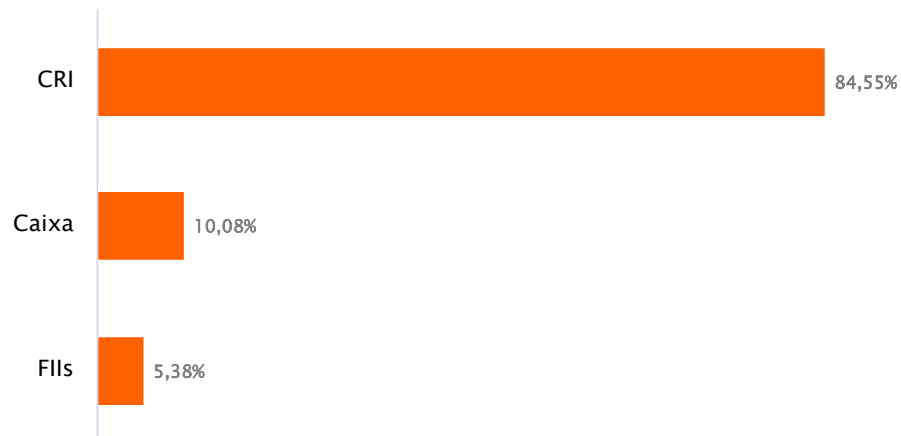
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	2,03%	0,73%	1,00%	2,22%	1,25%	0,99%	0,70%	1,42%	0,90%	1,59%	-	-	13,57%
2025 Cota Mercado**	-4,27%	9,83%	7,16%	3,02%	5,10%	-1,48%	-1,93%	-0,58%	0,74%	-2,91%	-	-	14,60%
Índice	2,58%	0,59%	0,74%	2,56%	0,43%	0,47%	-0,05%	1,45%	0,46%	1,06%	-	-	10,74%
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

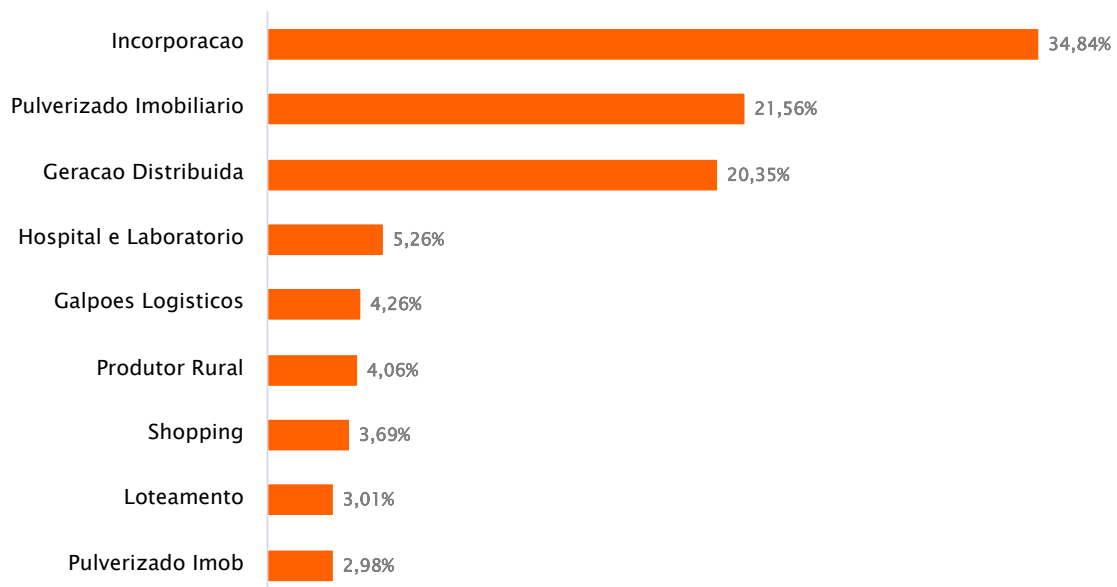
## Portfólio de investimentos



### 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%	12,54%	25,49	6,56%	2,64
23H1317741	Origo	Geracao Distribuida	IPCA+	10,61%	9,39%	22,58	5,81%	4,10
24L2283691	Salas	Incorporacao	IPCA+	13,29%	13,74%	20,7	5,33%	1,90
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	20,09	5,17%	1,76
24E1394847	Econ	Incorporacao	CDI+	3,80%	3,75%	20,04	5,16%	1,50
24E1462380	Delta Energia	Geracao Distribuida	IPCA+	8,73%	9,94%	17,42	4,48%	2,70
24K0003802	Hospital Blanc	Hospital e Laboratorio	CDI+	2,03%	2,07%	15,92	4,10%	2,59
24I1521991	Direcional 1	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,14%	2,00%	15,03	3,87%	1,36
23F0046476	AXS	Geracao Distribuida	IPCA+	11,77%	12,68%	14,75	3,80%	4,31
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	14	3,60%	1,21
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,60%	10,65%	13,32	3,43%	2,45
23L1199584	Urba II Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,81%	11,73%	12,3	3,17%	2,33
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	10,62	2,73%	2,11
25E4058794	Direcional 2	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,73%	9,00%	10,15	2,61%	2,87
25C3470318	ABMais	Loteamento	IPCA+	10,96%	11,51%	9,88	2,54%	3,42
25J3005313	Frizzo III	Pulverizado Imob	IPCA+	11,41%	11,43%	9,77	2,52%	2,40
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,85%	9,75%	9,68	2,49%	1,89
24A2984293	Sofacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,38%	13,05%	8,44	2,17%	3,90
25I0014209	Multiplan	Shopping	CDI%	0,07%	98,17%	8,18	2,11%	5,73
23F1354284	CashMe II Sr	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,02%	2,97%	7,63	1,96%	0,61
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	7,53	1,94%	2,97
20K0777893	Tiberio	Incorporacao	CDI+	2,78%	2,70%	5,89	1,52%	1,35
23L1199759	Urba II Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,87%	12,66%	5,36	1,38%	2,55
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,54%	11,29%	4,34	1,12%	2,39
23F1241290	MRV	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,18%	9,27%	4,12	1,06%	1,01
25I2423667	Proj. Bronze Ipanema	Incorporacao	CDI+	2,61%	2,50%	4,05	1,04%	2,29
22L1125977	Casa Shopping	Shopping	CDI+	2,75%	2,75%	3,92	1,01%	2,55
22J0020689	Evolua	Geracao Distribuida	IPCA+	8,94%	11,24%	2,32	0,60%	2,71
23I1932138	Urba I Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,67%	11,53%	2,18	0,56%	2,73
17H0164854	Rede Dor	Hospital e Laboratorio	IPCA+	1,03%	10,25%	1,36	0,35%	0,97
24A2984302	Sofacil Mez A	Geracao Distribuida	PRE	19,39%	18,34%	1,31	0,34%	4,53
<b>Total</b>						<b>328,39</b>	<b>84,55%</b>	<b>2,51</b>

## 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+	10,12%	11,27%	185,73	47,82%	56,56%	2,79
CDI+	2,60%	2,54%	124,73	32,11%	37,98%	1,77
PRE	13,33%	13,76%	9,75	2,51%	2,97%	3,99
CDI%	0,07%	98,17%	8,18	2,11%	2,49%	5,73

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	34,84%
Pulverizado Imobiliario	21,56%
Geracao Distribuida	20,35%
Hospital e Laboratorio	5,26%
Galpoes Logisticos	4,26%
Produtor Rural	4,06%
Shopping	3,69%
Loteamento	3,01%
Pulverizado Imob	2,98%

# 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.
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 + 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.

# Portfólio de Investimentos

## Incorporação

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.
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.

## Portfolio de Investimentos

### Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
Tiberio	Taxa: CDI + 2.78% Vencimento: 11/2028	A Tiberio 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.

### Pulverizado Imobiliario

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 + 2.14% 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.

# Portfólio de Investimentos

## Pulverizado Imobiliário

Ativo	Características	Descrição
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.
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.

# Portfolio de Investimentos

## 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: 19.39% 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: 12.38% 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
Rede Dor	Taxa: IPCA + 1.03% Vencimento: 11/2027	A operação consiste em um CRI com risco no contrato de locação atípico envolvendo a Rede D'or e o Hospital Santa Helena, localizado em Brasília. Em sua estrutura de garantia, a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel.
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.

## Portfólio 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 388,42
Número de Investidores:	8.600
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 799.866
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.itaú.com.br/investimentos-previdencia/fundos/informacoes-cotistas/](http://www.itaú.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 - Debentures. 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 - 31/10/2025

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://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.itaú.com.br](http://www.itaú.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.

