



Novembro 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

 28 de Novembro

Cota Patrimonial

R\$ 101,04

Cota de Mercado

R\$ 87,87

Patrimônio Líquido

R\$ 389,76 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

8.748

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,61% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,25% a.a.

Cenário



O mês de novembro trouxe aos investidores, de modo geral, uma perspectiva de continuidade no ciclo de queda de juros nos Estados Unidos. No exterior, o mês foi marcado por certa volatilidade, especialmente entre as empresas de tecnologia. Apesar do forte crescimento e valorização acumulados nos últimos meses, aumentaram as preocupações com entraves de produção — como custos elevados de energia, concorrência mais intensa e maior alavancagem.

O mercado de trabalho apresenta sinais mistos, mas vem perdendo força de forma gradual. Porém, os dados mostram que a inflação de serviços continua cedendo, assim como o item de aluguel, que apresenta uma desaceleração consistente.

De forma geral, a leitura da inflação americana mostra um comportamento em linha com o esperado, e seguimos considerando como mais provável que o Fed realize mais um corte de juros em dezembro. O mercado segue atento à escolha do novo presidente do Fed.

Já no Brasil, a visão para o ano segue sendo de uma inflação que melhora puxada por alimentos e bens industrializados (com forte efeito da melhora no câmbio), mas que apresenta resiliência pelo lado dos serviços. Apesar de um número um pouco abaixo do esperado para o CAGED, a formação de empregos segue elevada e a PNAD apresentou uma melhora na taxa de desemprego. Seguimos observando uma taxa de desemprego baixa com salários em alta. No início de dezembro tivemos a divulgação do PIB do 3T25, que mostrou desaceleração. O indicador cresceu 0,1% em relação ao segundo trimestre e 1,8% na variação anual.

De forma geral, foi observada uma desaceleração em relação ao trimestre anterior, com o componente de consumo das famílias também desacelerando. A nossa expectativa é de que a atividade apresente uma redução gradual no ritmo de crescimento à frente, sem indicar uma desaceleração mais significativa no cenário base, com o PIB provavelmente fechando o ano de 2025 um pouco acima dos 2,0%.

Diante deste ambiente, esperamos o início do ciclo de quedas da taxa Selic no primeiro trimestre de 2026, o que deve favorecer a valorização de ativos altamente correlacionados com a curva de juros, como o setor de Fundos Imobiliários.





Comentários do gestor



Sem grandes alterações relevantes do lado tributário neste mês, o foco manteve-se nos dados macroeconômicos. Os sinais de moderação da atividade econômica, queda da inflação corrente e das expectativas da inflação parecem reforçar a confiança do Copom de que a atual política monetária está funcionando e ratificam a expectativa do início de um novo ciclo de cortes à frente.

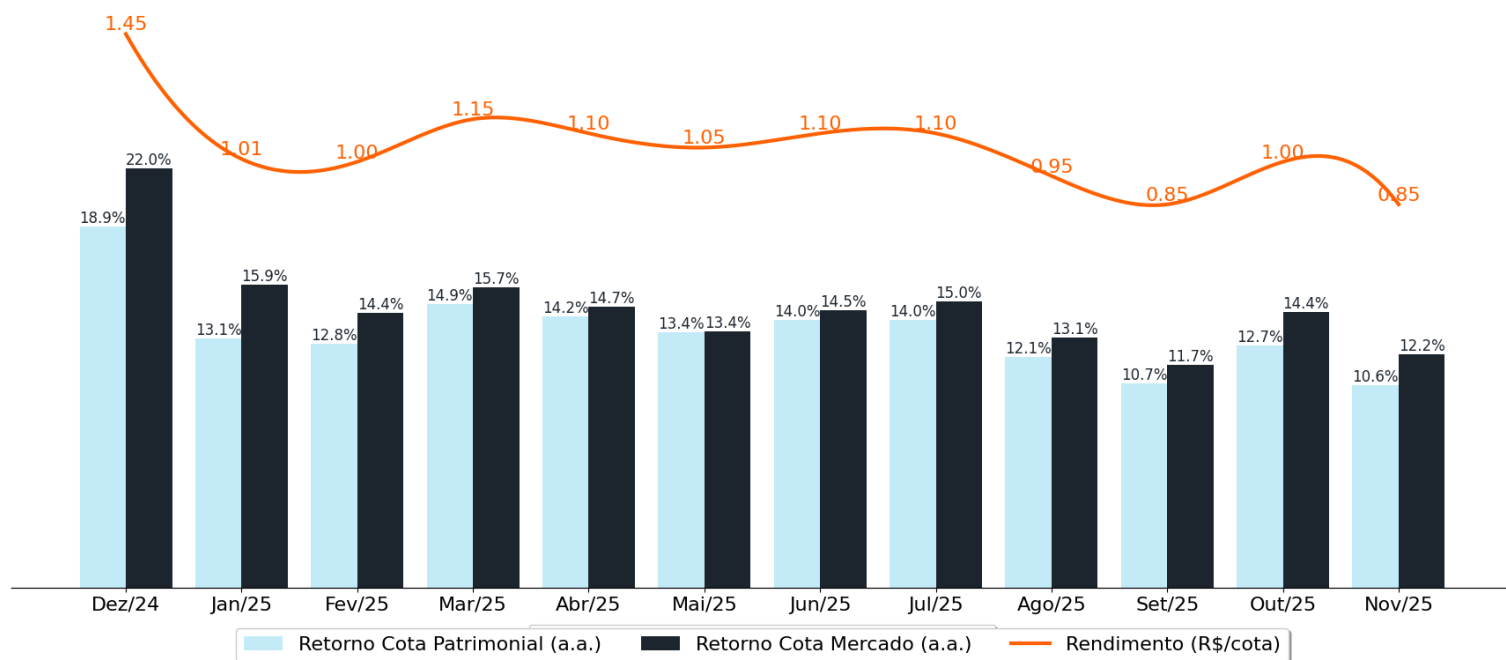
Esse cenário foi bastante benéfico para os ativos de risco locais. O Ibovespa subiu 6,87% em novembro e o IFIX, 1,86%. Em relação às melhores performances setoriais do IFIX em novembro, na média, os fundos de escritórios subiram 4,4%, seguidos pelos fundos de fundos 3,6% e de galpões logísticos 2,6%.

O ICRI distribuiu 85 centavos por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,25% em relação à cota de fechamento de mercado. Essa geração de resultado menor deve-se à inflação mais baixa apurada em outubro, de 0,09%, que impacta a atualização monetária dos papéis na carteira do fundo. Aprovamos ao longo do mês a operação da JMD Urbanismo, uma loteadora do centro-oeste, no montante de R\$ 10M, equivalente a 2,50% do PL do fundo, remunerando a uma taxa de IPCA + 10,22% a.a., que foi liquidada no dia 02 de dezembro. A operação conta com aval dos sócios, cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis em sua estrutura de garantia.

Com essa nova liquidação, reduzimos a parcela de caixa para aproximadamente 9% do fundo. Estamos aprovando novas operações que devem ser liquidadas ainda em dezembro, todas indexadas ao IPCA. Esse movimento deve levar a uma redução gradual das operações indexadas ao CDI presentes no portfólio do ICRI, que até então contribuíram positivamente para a performance do fundo, dado o aumento da taxa Selic. O ajuste do portfólio nessa direção permite uma maior aderência ao benchmark do fundo, além de se beneficiar de um cenário de fechamento de juros real.

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.)
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%
Nov- 25	101,04	87,87	0,85	0,84%	10,61%	0,97%	12,25%



*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
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%
Nov- 25	389.759.180,48	101,04	0,34%	0,85	87,87	-13,04%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	Total*
Receitas	4,43	4,81	4,45	5,2	5,5	5,04	4,48	5,00	4,46	4,02	4,92	3,68	112,58
Receitas CRI	3,95	4,66	4,28	5	5,32	4,83	4,29	4,77	4,21	3,77	4,53	3,33	89,79
Receita Caixa	0,48	0,15	0,17	0,2	0,18	0,21	0,19	0,23	0,22	0,39	0,4	0,35	22,58
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,21
Despesas	-0,38	-0,39	-0,31	-0,32	-0,34	-0,37	-0,35	-0,4	-0,37	-0,37	-0,45	-0,25	-8,52
Resultado	4,05	4,42	4,14	4,88	5,16	4,67	4,13	4,61	4,09	3,64	4,48	3,4	104,06
Distribuído	5,59	3,9	3,86	4,44	4,24	4,05	4,24	4,24	3,66	3,28	3,86	3,28	97,2
Resultado/Cota	1,05	1,15	1,07	1,26	1,34	1,21	1,07	1,19	1,06	0,94	1,16	0,89	27,35
Rendimento Distribuído/Cota	1,45	1,01	1,00	1,15	1,1	1,05	1,1	1,1	0,95	0,85	1,00	0,85	25,57

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

28 de Novembro

Cota Patrimonial

101,04

Cota de Mercado

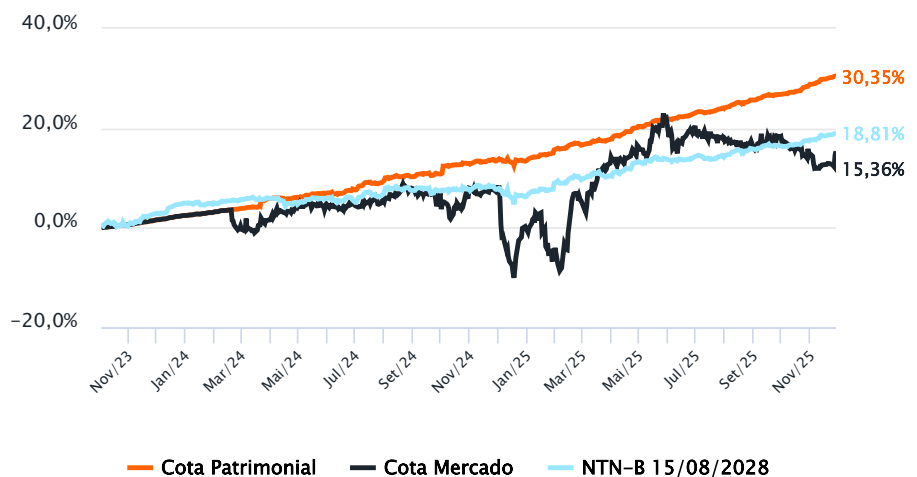
87,87

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

14,95%

4,68% 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%	1,19%	-	14,92%
2025 Cota Mercado**	-4,27%	9,83%	7,16%	3,02%	5,10%	-1,48%	-1,93%	-0,58%	0,74%	-2,91%	0,42%	-	15,08%
2025 Índice	2,58%	0,59%	0,74%	2,56%	0,43%	0,47%	-0,05%	1,45%	0,46%	1,06%	0,98%	-	11,83%
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%	0,61%	0,32%	0,46%	2,25%	-0,94%	0,93%	0,16%	-7,27%	-2,14%
2024 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%
2023 Índice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,31%	2,53%	2,00%	4,90%

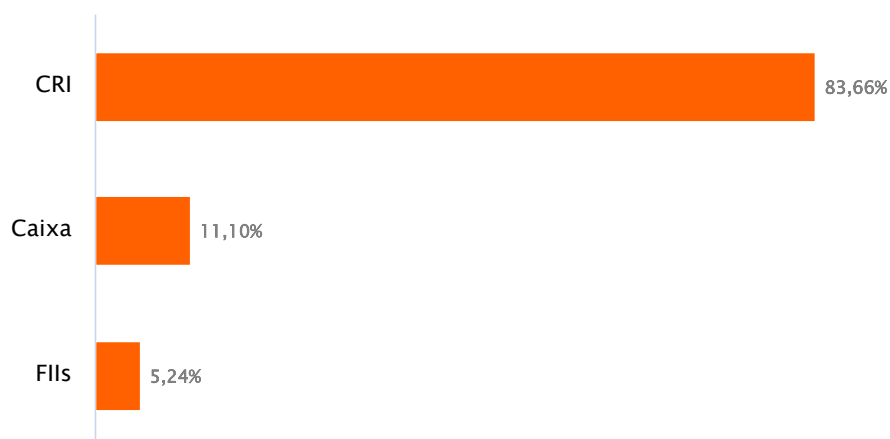
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 03/10/2023 a 16/02/2024 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 19/02/2024



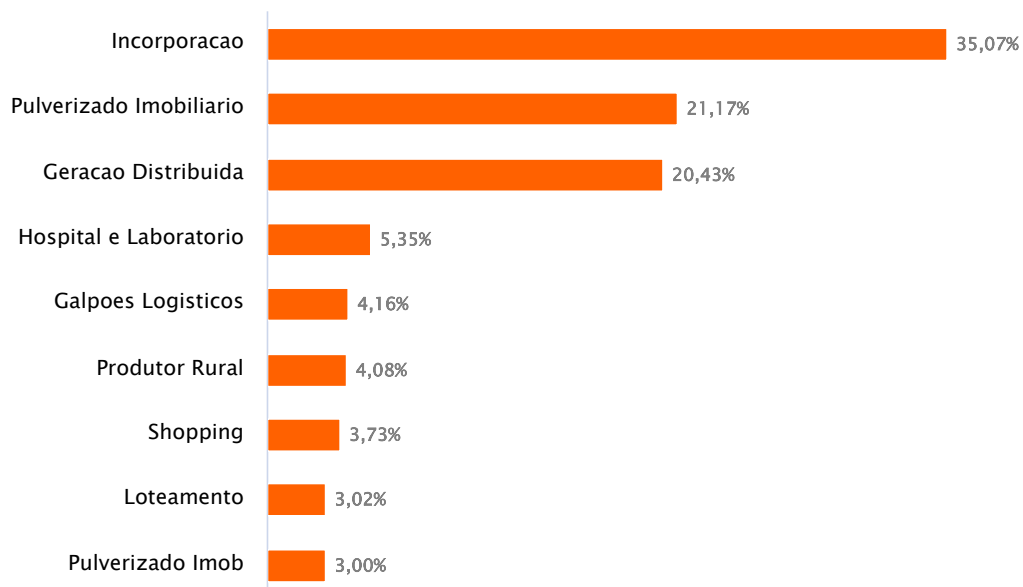
Portfólio de investimentos



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%	12,40%	25,58	6,56%	2,59
23H1317741	Origo	Geracao Distribuida	IPCA+	10,61%	9,16%	22,66	5,81%	4,10
24L2283691	Salas	Incorporacao	IPCA+	13,29%	13,57%	20,76	5,33%	1,84
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	20,05	5,14%	1,73
24E1394847	Econ	Incorporacao	CDI+	3,80%	3,75%	20,03	5,14%	1,43
24E1462380	Delta Energia	Geracao Distribuida	IPCA+	8,73%	9,80%	17,26	4,43%	2,68
24K0003802	Hospital Blanc	Hospital e Laboratorio	CDI+	2,03%	2,07%	16,11	4,13%	2,52
23F0046476	AXS	Geracao Distribuida	IPCA+	11,77%	12,43%	14,83	3,80%	4,33
24I1521991	Direcional 1	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,14%	2,00%	14,62	3,75%	1,35
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	13,56	3,48%	1,19
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,60%	10,50%	13,31	3,42%	2,42
23L1199584	Urba II Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,82%	11,57%	11,98	3,07%	2,32
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	10,59	2,72%	2,07
25E4058794	Direcional 2	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,73%	8,30%	10,28	2,64%	2,86
25C3470318	ABMais	Loteamento	IPCA+	10,96%	11,30%	9,84	2,52%	3,42
25J3005313	Frizzo III	Pulverizado Imob	IPCA+	11,41%	11,29%	9,79	2,51%	2,38
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,20%	9,57%	9,5	2,44%	1,87
25I0014209	Multiplan	Shopping	CDI%	0,07%	97,99%	8,28	2,12%	5,72
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,40%	12,77%	8,26	2,12%	3,88
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	7,51	1,93%	2,91
23F1354284	CashMe II Sr	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,02%	2,97%	7,17	1,84%	0,57
20K0777893	Tiberio	Incorporacao	CDI+	2,78%	2,70%	5,72	1,47%	1,32
23L1199759	Urba II Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,87%	12,50%	5,16	1,32%	2,55
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,54%	11,12%	4,24	1,09%	2,39
25I2423667	Proj. Bronze Ipanema	Incorporacao	CDI+	2,61%	2,50%	4,1	1,05%	2,22
23F1241290	MRV	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,18%	9,50%	3,95	1,01%	0,99
22L1125977	Casa Shopping	Shopping	CDI+	2,75%	2,75%	3,87	0,99%	2,56
22J0020689	Evolua	Geracao Distribuida	IPCA+	8,94%	11,00%	2,31	0,59%	2,71
23I1932138	Urba I Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,66%	11,38%	2,12	0,54%	2,74
17H0164854	Rede Dor	Hospital e Laboratorio	IPCA+	1,03%	10,12%	1,32	0,34%	0,93
24A2984302	Solfacil Mez A	Geracao Distribuida	PRE	19,45%	17,96%	1,29	0,33%	4,55
Total						326,06	83,66%	2,49

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+	10,10%	11,08%	184,89	47,44%	56,70%	2,77
CDI+	2,61%	2,55%	123,34	31,65%	37,83%	1,74
PRE	13,35%	13,47%	9,55	2,45%	2,93%	3,97
CDI%	0,07%	97,99%	8,28	2,12%	2,54%	5,72

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	35,07%
Pulverizado Imobiliario	21,17%
Geracao Distribuida	20,43%
Hospital e Laboratorio	5,35%
Galpoes Logisticos	4,16%
Produtor Rural	4,08%
Shopping	3,73%
Loteamento	3,02%
Pulverizado Imob	3,00%

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.

Portfolio de Investimentos

Incorporacao

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 - Bronze Ipanema Sr	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 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.

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
CashMe I Sr	Taxa: IPCA + 8.2% 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.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

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 + 8.66% 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 + 8.82% 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: 19.45% 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: 12.4% 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.

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 Logística	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 ² 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 ² 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.:	100,00% a.a.
Taxa de Performance:	Não há
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	03/10/2023
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 389,76
Número de Investidores:	8.748
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.331.298
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/

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 - 28/11/2025

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.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.



Signatory of:

