



Carta do Gestor

ICRI11

Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII

Março 2024

Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Portfólio de Investimentos
4. 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



14 de março

Cota Patrimonial
R\$ 100,52

Cota de Mercado
R\$ 95,05

Patrimônio Líquido
R\$ 387,78 milhões

Quantidade de Cotas
3.857.359

Quantidade de Cotistas
6.037

Último Dividendo
R\$ 0,63/cota

Dividend Yield¹
7,81% a.a.

Comentários do gestor



O ICRI11 é o primeiro fundo imobiliário de papel da Itaú Asset. Ele tem como objetivo investir em empresas através de títulos de crédito e com isso fazer pagamentos mensais de rendimentos para os seus cotistas. O fundo tem como gestor a mesa de crédito estruturado da Itaú Asset que traz todo o seu conhecimento na gestão de diversos produtos de mercado para esse universo. Sempre seguindo uma filosofia de investimentos que passa por uma análise extremamente robusta das operações; incluindo análises de crédito, ESG e jurídica de toda a documentação. A filosofia de gestão segue também por construir portfólios diversificados que incluam diferentes riscos individuais, por teses e setores. Analisando também garantias e cláusulas protetivas para credores nas suas operações.

A oferta do fundo foi encerrada no dia 31/01/2024, com uma captação de mais de R\$ 386 milhões. Após o término da captação passamos por um período de assembleia para destravar diferentes operações que tínhamos no pipeline. Com o resultado de aprovação dos itens da assembleia conseguimos avançar na alocação do fundo, que atualmente está com 54% do seu patrimônio líquido alocado.

Com isso, no portfólio atual temos 17 ativos de crédito com 12 devedores, com a maior concentração no momento equivalendo a 6,5% do patrimônio líquido do fundo. A parcela alocada está dividida em 82% em IPCA, com uma taxa média ponderada de aquisição de IPCA + 10,23%, e 18% alocada em CDI, com uma taxa média ponderada de aquisição de CDI + 2,32%. Dessa forma, o fundo deve apresentar um dividendo crescente nos meses seguintes. Analisando a carteira atual do fundo, possuímos operações imobiliárias ligadas a 11 diferentes tipos de risco, abordadas nesta carta na seção “Portfólio de Investimentos”, diversificando a nossa exposição.

Além disso, dos 46% remanescentes a serem alocados, equivalente a aproximadamente R\$ 180 mm, o fundo possui um total de R\$ 39 mm já comprometido, devendo tais operações serem liquidadas até segunda quinzena de abril, levando a alocação do fundo para aproximadamente 65%. Desse montante comprometido, 94% está indexado ao IPCA, a uma taxa média ponderada de IPCA + 9,60% a.a., e 6% indexado a uma taxa pré de 16,46%.

O caixa do fundo está parte alocado em LCI, rendendo 96% do CDI de forma isenta, e outra parte em operações compromissadas reversas com o Itaú, a aproximadamente 11,15% a.a., com tributos. De forma a melhorar a eficiência de capital para nossos cotistas, o remanescente em caixa deve possuir uma maior concentração em LCI no curto prazo.

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os cotistas que entraram no fundo. Seguimos em um trabalho árduo para selecionar as melhores oportunidades de investimentos para o ICRI11, se nunca abrir mão das diligências e formalizações necessárias, pois assim entendemos que estaremos criando um portfólio sólido e rentável para o futuro do fundo.

Portfólio de investimentos



Alocação da Carteira

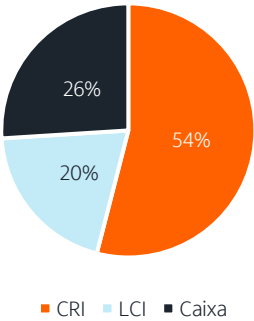
Ativo	Risco	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MtM	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	Duration (anos)	Vencimento
HSI	Lajes Corporativas	IPCA+	9,81%	9,86%	25,3	6,5%	3,8	Jan-30
Órigo	Geração Distribuída	IPCA+	10,64%	10,67%	20,5	5,3%	4,8	Jun-35
Urba II Sênior	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	8,53%	8,90%	20,3	5,2%	2,8	Sep-32
Extrema	Galpões Logísticos	IPCA+	13,31%	13,37%	18,6	4,8%	6,5	Apr-44
CashMe II	Carteira Pulverizada - Home Equity	CDI+	3,00%	3,00%	17,3	4,4%	1,4	Feb-27
Localiza	Corporativo	CDI+	1,47%	0,85%	16,4	4,2%	5,7	Mar-30
CashMe I	Carteira Pulverizada - Home Equity	IPCA+	8,06%	8,11%	15,3	3,9%	2,6	Nov-29
AXS	Geração Distribuída	IPCA+	11,80%	11,82%	14,8	3,8%	5,0	Jun-37
Urba II Meza	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	9,53%	9,86%	10,2	2,6%	3,0	Apr-33
Frizzo II	Incorporação	IPCA+	11,11%	11,29%	9,1	2,3%	4,3	Jan-30
MRV	Carteira Pulverizada - Pró Soluto	IPCA+	10,24%	10,32%	8,0	2,1%	1,5	Jun-29
Urba I Sênior	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	8,69%	8,62%	8,0	2,1%	2,7	Apr-33
Frizzo I	Carteira Pulverizada - Incorporação	IPCA+	10,66%	10,73%	6,9	1,8%	3,2	Mar-33
GAPS	Agronegócio	IPCA+	8,32%	8,34%	6,8	1,7%	2,9	May-32
Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	4,7	1,2%	4,2	Dec-32
Urba I Meza	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	9,00%	8,94%	3,4	0,9%	3,0	May-34
Evolua	Geração Distribuída	IPCA+	9,37%	9,44%	2,5	0,6%	3,6	Oct-32
Total					207,9	53,6%	3,80	

Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MtM	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL em Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,13%	10,23%	169,5	81,5%	3,84
CDI+	2,32%	2,05%	38,4	18,5%	3,60

Composição por Risco



% do PL



Portfólio de investimentos



Próximas Alocações

Risco	Indexador	Taxa Esperada	Volume (R\$ MM)	% PL
Incorporação	IPCA+	11,00%	12	3,1%
Shoppings	IPCA	8,95%	25	6,5%
Geração Distribuída	Pré-fixada	16,46%	2	0,5%
			39	10,1%

Fora isso, temos diversos novos casos em avaliação e também alguns que devem nas próximas semanas serem aprovados nas governanças internas, com isso, contribuindo para elevar ainda mais o percentual de alocação do fundo.

Portfólio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Agronegócio

Ativo	Características	Descrição
GAPS	Taxa: IPCA + 8,32% Duration: 2,9 anos Vencimento: Mai/22	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%.



Corporativo

Ativo	Características	Descrição
Localiza	Taxa: CDI + 1,47% Duration: 5,7 anos Vencimento: Mar/30	A Localiza é uma rede de lojas focada em aluguel de carros, presente em diversos países da América Latina. A operação consiste em uma dívida corporativa para o grupo.



Carteira pulverizada - Home Equity

Ativo	Características	Descrição
CashMe I Sênior	Taxa: IPCA + 8,06% Duration: 2,6 anos Vencimento: Nov/29	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 Sênior	Taxa: CDI + 3,00% Duration: 1,4 anos Vencimento: Fev/27	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%.



Carteira pulverizada - Incorporação

Ativo	Características	Descrição
Frizzo I	Taxa: IPCA + 10,66% Duration: 3,2 anos Vencimento: Mar/33	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.



Portfólio de Investimentos

Carteira pulverizada - Loteamento

Ativo	Características	Descrição	
Urba I Sênior	Taxa: IPCA + 8,69 Duration: 2,7 anos Vencimento: Abr/33	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 I Mezanino A	Taxa: IPCA + 9,00% Duration: 3,0 anos Vencimento: Mai/34	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 II Sênior	Taxa: IPCA + 8,53% Duration: 2,8 anos Vencimento: Sep/32	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 Mezanino A	Taxa: 9,53% Duration: 3,0 anos Vencimento: Abr/33	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.	

Carteira pulverizada - Pró Soluto

Ativo	Características	Descrição	
MRV	Taxa: IPCA + 10,24% Duration: 1,5 anos Vencimento: Jun/29	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.	

Galpões logísticos

Ativo	Características	Descrição	
Extrema	Taxa: IPCA + 13,31% Duration: 6,5 anos Vencimento: Abr/44	O galpão logístico objeto da operação pertence à BWP Diase, empresa especializada em ativos imobiliários com 130 obras no Brasil, e possui 206 mil m² de ABL, com 70% da receita oriunda de contratos atípicos e totalizando 15 locatários no ativo	

Portfólio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição	
AXS	Taxa: IPCA + 11,80% Duration: 5,0 anos Vencimento: Jun/37	A AXS atua no desenvolvimento, construção e operação de projetos de geração e transmissão de energia, tendo entregue mais de 65 MWp 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.	
Evolua	Taxa: IPCA + 9,37% Duration: 3,6 anos Vencimento: Oct/32	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.	
Órigo	Taxa: IPCA + 10,64% Duration: 4,8 anos Vencimento: Jun/35	A Órigo é uma das empresas referência no segmento de geração distribuída, atuando desde 2016 nesta modalidade, com 170 MWp e mais de 64 mil 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.	

Incorporação

Ativo	Características	Descrição	
Frizzo II	Taxa: IPCA + 11,11% Duration: 4,3 anos Vencimento: Jan/30	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.	

Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição	
HSI	Taxa: IPCA + 9,81% Duration: 3,8 anos Vencimento: Jan/30	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.	

Shoppings

Ativo	Características	Descrição	
Casa Shopping	Taxa: CDI + 2,75% Duration: 4,2 anos Vencimento: Dec/32	O shopping foi inaugurado em 1984 na Barra da Tijuca – RJ, sendo o maior shopping de decoração da América Latina, com 70 mil m² de ABL. A operação financiou a venda da participação da IRB do ativo e conta com a AF dos imóveis com LTV de 50%, CF dos recebíveis com ICSD de 1,25x e aval da Vamarco e Lepeme, controladoras da empresa.	

Características Operacionais

ISIN: BRICRICTF004

Nome ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FI IMOBILIÁRIO

C.N.P.J.: 51.294.441/0001-84

Taxa de adm.: 1,0 % a.a.

Público Alvo: Público Geral

Início do fundo 03/10/2023

Patrimônio Líquido R\$ MM 387,78

Número de Investidores 6.037

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária) R\$ 530.217,72

Classificação Anbima: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA

Pagamento de Rendimentos: 8º dia útil



Para mais informações

 [Acesse a página do fundo](#)



Como
negociar?



Acesse o site
itaucorretora.com.br



Pesquise por
ICRI11

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Público alvo: O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos de investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, e fundos de investimentos destinados a qualquer público, clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. A Rentabilidade Alvo descrita não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Cotistas. Tipo Anbima: FII. Início do fundo em: 10/11/2022. Taxa de Administração máx.: 0,90% a.a. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management é o segmento do Itaú Unibanco especializado em gestão de recursos de clientes. 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 (11) 3631-2555. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco (www.itau.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.

Para mais informações acesse: www.itauasset.com.br