



Carta do Gestor

ICRI11

Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII

Abril 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

 12 de abril

Cota Patrimonial
R\$ 101,42

Cota de Mercado
R\$ 97,52

Patrimônio Líquido
R\$ 391,23 milhões

Quantidade de Cotas
3.857.359

Quantidade de Cotistas
6.115

Último Dividendo
R\$ 0,92/cota

Dividend Yield¹
11,59% a.a.

Comentários do gestor



No mês de março e início de abril, avançamos na alocação do fundo, com a liquidação de duas novas operações que estavam no programadas, Solfácil e Porto5, e o aumento da exposição ao risco Urba, elevando a alocação do fundo para 60% do seu patrimônio líquido em CRIs. Acabamos não seguindo com a operação de Shopping pela falta de informação para concluirmos algumas due diligences que entendemos ser necessárias para um processo completo de avaliação de investimentos.

Como resultado desta maior alocação, as distribuições do fundo foram positivamente impactadas, contribuindo para a elevação do rendimento e melhora no carregamento do fundo. Atualmente a carteira alocada em CRIs conta com 19 operações de crédito de 14 devedores diferentes, pulverizada em 11 tipos de risco, sendo o maior deles loteamentos, uma operação desenhada junto com a Urba e contando com boas estruturas de garantia e subordinação.

Realizamos duas novas alocações na carteira, Porto5 e Solfácil, que detalhamos melhor na seção Alocações. Sobre as operações em CDI na carteira do fundo, vale destacar que parte delas tem um caráter oportunístico, como Localiza, que apresentou fechamento de spread relevante desde a alocação, gerando assim ganhos para o fundo, e não necessariamente será mantida até o vencimento no portfólio. Os demais papéis contribuem positivamente para o retorno do fundo, mas serão eventualmente ajustados de modo a mantermos o fundo majoritariamente indexado ao IPCA.

Vale destacar que o fundo se beneficiou de um momento de mercado onde as NTNBS estão em patamares elevados, contribuindo para a precificação dos ativos em taxas nominais atrativas e impactando positivamente a formação da carteira. Dessa forma, destacamos que o fundo, na nossa visão, tem uma carteira focada na boa qualidade de crédito e que conseguiu aproveitar um momento de mercado para criar um portfólio com mais yield, sempre contando com operações sólidas e com boas estruturas de garantia, com a Itaú Asset participando de maneira diligente do processo de estruturação.

Para o mês de abril, a distribuição deve ser positivamente impactada, tendo em vista que a inflação de 0,83% em fevereiro será refletida em abril na remuneração dos papéis indexados à inflação. A gestão possui algumas operações em fase final de estruturação além de outras em fase de diligência final que devem contribuir para uma maior alocação do fundo nas próximas semanas.

Permanecemos atentos às oportunidades mas mantendo a diligência para alocarmos os recursos dos nossos cotistas em operações com boa relação risco retorno.

Portfólio de investimentos

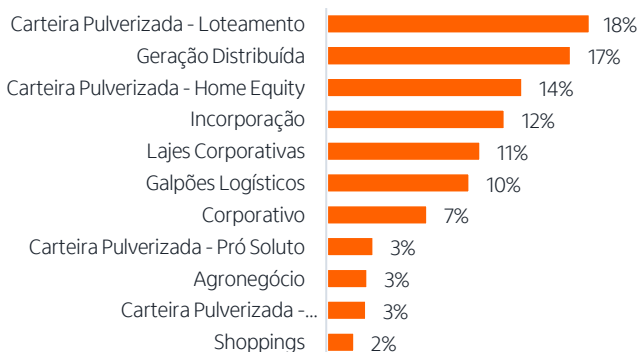


Alocação da Carteira

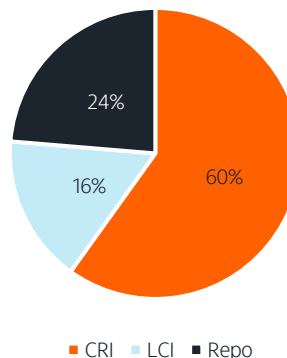
#	Código	Ativo	Risco	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MtM	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	Duration (anos)
1	24A2398750	HSI	Lajes Corporativas	IPCA+	9,81%	10,19%	25,09	6,42%	3,47
2	24B1669805	Extrema	Galpões Logísticos	IPCA+	13,31%	9,93%	23,34	5,97%	6,43
3	23H1317741	Órigo	Geração Distribuída	IPCA+	10,64%	10,97%	20,34	5,20%	4,78
4	23L1199584	Urba II Sênior	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	8,53%	9,16%	20,02	5,12%	2,79
5	24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	11,00%	20,00	5,11%	2,79
6	23F1354284	CashMe II	Carteira Pulverizada - Home Equity	CDI+	3,00%	3,00%	16,74	4,28%	1,38
7	23C0247702	Localiza	Corporativo	CDI+	1,47%	0,95%	16,49	4,22%	4,31
8	22H1666875	CashMe	Carteira Pulverizada - Home Equity	IPCA+	8,06%	8,35%	15,16	3,88%	2,61
9	23F0046476	AXS	Geração Distribuída	IPCA+	11,80%	12,11%	14,67	3,75%	4,94
10	23L1199759	Urba II Meza	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	9,53%	10,14%	10,04	2,57%	2,97
11	24A1828116	Frizzo II	Incorporação	IPCA+	11,11%	11,60%	9,04	2,31%	4,30
12	23I1931202	Urba I Sênior	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	8,55%	8,86%	7,84	2,00%	2,68
13	23F1241290	MRV	Carteira Pulverizada - Pró Soluto	IPCA+	10,27%	10,32%	7,79	1,99%	1,51
14	22E1056953	GAPS	Agronegócio	IPCA+	8,32%	8,49%	6,80	1,74%	2,53
15	23C1664455	Frizzo I	Carteira Pulverizada - Incorporação	IPCA+	10,66%	11,04%	6,61	1,69%	3,21
16	23I1932138	Urba I Meza	Carteira Pulverizada - Loteamento	IPCA+	9,00%	9,22%	4,92	1,26%	3,00
17	22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	4,71	1,20%	4,08
18	22J0020689	Evolua	Geração Distribuída	IPCA+	8,74%	9,71%	2,42	0,62%	3,66
19	24A2984302	Solfácil	Geração Distribuída	Pré-fixada	16,48%	16,95%	2,33	0,60%	5,04
Total							234,36	60%	3,61

Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MtM	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL em Crédito	Duration (anos)
Pré-fixada	16,48%	16,95%	2,33	1%	5,04
IPCA+	10,28%	10,17%	194,08	83%	3,43
CDI+	2,31%	2,08%	37,94	16%	2,99

Composição por Risco



% Fundo



Portfólio de investimentos



Alocações

No mês de março e início de abril, avançamos na alocação do fundo, com a liquidação de duas novas operações que estavam no programadas, Solfácil e Porto5, e o aumento da exposição ao risco Urba, elevando a alocação do fundo para 60% do seu patrimônio líquido em CRIs. Acabamos não seguindo com a operação de Shopping pela falta de informação para concluirmos algumas due diligences que entendemos ser necessárias para um processo completo de avaliação de investimentos.

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%, apresentando uma remuneração pré-fixada de 16,48%.

A segunda nova alocação foi na incorporadora Porto5, uma incorporadora relevante do Rio Grande do Sul que já entregou 20 projetos e atua na região há 11 anos. A operação foi alocada exclusivamente pela Itaú Asset, envolvendo três projetos residenciais da companhia, financiados por bancos de primeira linha, sendo dois deles localizados em Pelotas-RS e o terceiro em Itajaí-SC. Dois dos projetos encontram-se acima de 85% vendido e um deles com 62% de vendas, com previsões de entrega em 2024 e 2025. Como garantia, a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis e alienação fiduciária das unidades após quitação do plano empresário, bem como cessão fiduciária dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.

Em abril, temos duas operações em fase final de estruturação, com liquidação prevista para ocorrer ainda no mês de Abril, conforme abaixo.

Risco	Indexador	Taxa Esperada	Volume (R\$ MM)	% PL
Incorporação	CDI+	3,75%	20	5,18%
Agronegócio	IPCA+	8,50%	10	2,60%
			20	7,78%

Portfólio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Agronegócio

Ativo	Características	Descrição
GAPS	Taxa: IPCA + 8,32% Duration: 2,9 anos Vencimento: Mai/32	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 m ² 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.	
Solfácil	Taxa: Pré 16,48% Duration: 5,04 anos Vencimento: Jun/35	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%.	
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.	
Porto5	Taxa: IPCA + 11,00% Duration: 2,79 anos Vencimento: Jul/27	A Porto5 é uma das maiores incorporadoras do Rio Grande do Sul, com 11 anos de atuação e 20 projetos entregues na região. A operação envolve três projetos residenciais da companhia, financiados por bancos de primeira linha, sendo dois deles localizados em Pelotas-RS e o terceiro em Itajaí-SC. Dois dos projetos encontram-se acima de 85% vendido e um deles com 62% de vendas, com previsões de entrega em 2024 e 2025. Como garantia, a operação conta com a CF dos recebíveis e AF das unidades após quitação do plano empresário, bem como CF dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.	

Portfólio de Investimentos

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 e 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 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.



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 391,23

Número de Investidores: 6.115

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária): R\$ 508.996,06

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