

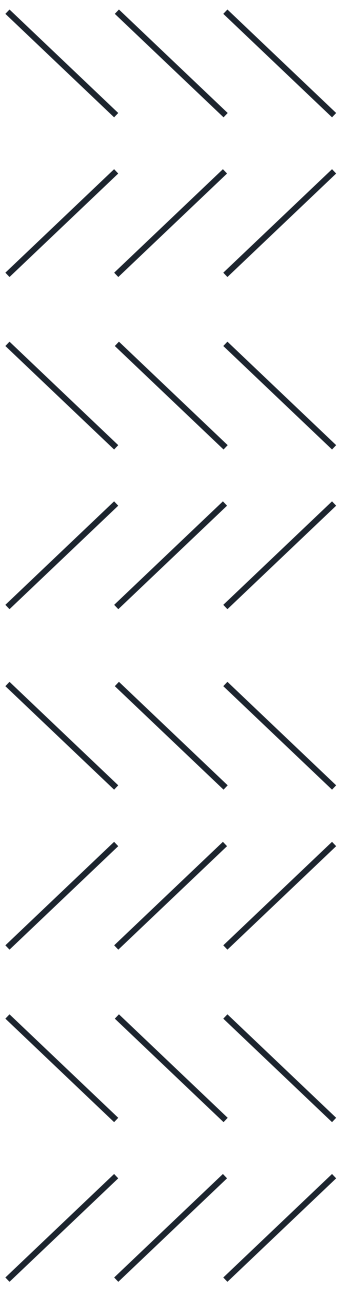


Carta do Gestor

ICRI11

Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII

Maio 2024



Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Rendimentos e Retorno
4. Portfólio de Investimentos
5. 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 maio

Cota Patrimonial
R\$ 100,45

Cota de Mercado
R\$ 98,18

Patrimônio Líquido
R\$ 387,47 milhões

Quantidade de Cotas
3.857.359

Quantidade de Cotistas
6.296

Dividendos a Pagar
R\$ 0,86/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)
10,77% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)
11,03% a.a.

Comentários do gestor



No Brasil, o mercado acionário, representado pelo índice Bovespa, moveu-se em direção contrária aos principais mercados acionários globais, apresentando um retorno negativo de 3,04% no mês, e acumula queda de 9% em 2024. O IFIX teve um mês sem grandes oscilações e chegou ao final de maio com leve valorização de 0,2%, e permanece em patamar positivo no ano, com alta de 2,14%.

Apesar de a taxa de juros atualmente praticada no Brasil parecer bastante alta, a recente evolução no aumento das projeções de inflação para 2025 e 2026, que motivou o banco central a adotar uma postura mais austera, está resultando em uma elevação das taxas futuras de mercado.

Referente aos rendimentos de maio, os cotistas vão receber R\$ 0,86 por cota no dia 12 de junho. Esse rendimento corresponde a um retorno no mês de 0,86% e anualizado de 10,77% considerando a cota patrimonial de fechamento do mês de maio. Frente a cota de mercado do fechamento do mês, isso equivale a um rendimento mensal de 0,88% e anualizado de 11,03%. Os principais fatores que impactaram a rentabilidade de maio foram uma redução da inflação no mês de março, que refletiu na atualização monetária dos CRIs no mês de maio, além de uma redução do CDI e de menos dias úteis no mês.

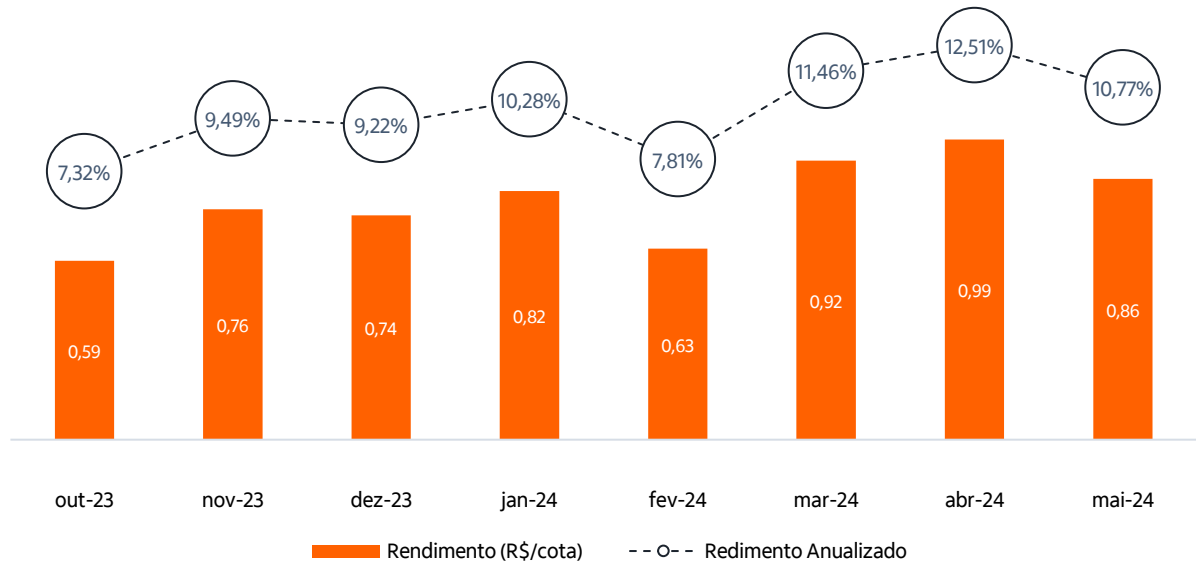
Temos visto desde março uma redução significativa nas taxas dos ativos de crédito isentos em função da forte demanda por estes papéis pelas pessoas físicas e gestores de fundos. Isso faz com que as novas emissões de CRIs venham saindo com spreads menores do que víamos no início do ano. Mesmo assim, mantemos o trabalho de originação em busca de ativos com bom patamar de retorno e risco adequado.

Durante o mês de maio o fundo avançou nas alocações, desembolsando 3 operações, que totalizaram aproximadamente 47mm e aumentaram a alocação do fundo em aproximadamente 12%, elevando a alocação em crédito do fundo para 71,39%. Convidamos nossos cotistas a se aprofundarem nas operações na seção Portfólio de Investimentos.

Rendimentos e Retorno

Demonstração de Resultados (R\$ milhões)	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Receitas	1,59	2,33	2,66	3,30	2,98	3,90	4,19	3,70
Receitas CRI	0,00	0,26	0,45	0,75	0,80	2,01	2,91	2,67
Receita Caixa	1,29	2,06	2,22	2,55	2,19	1,68	1,28	1,03
Outras Receitas	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00
Despesas	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(0,32)	(0,33)	(0,31)	(0,36)	(0,44)
Resultado	1,58	2,32	2,65	2,97	2,65	3,59	3,83	3,26
Resultado/Cota	0,59	0,76	0,74	0,75	0,69	0,93	0,99	0,85
Rendimento Distribuído	0,59	0,75	0,74	0,82	0,63	0,92	0,99	0,86

Mês de Referência	Data de Pagamento	Valor Patrimonial da Cota Mês Referência	Rendimento (R\$ / cota)	Rendimento	Rendimento Anualizado
out-23	13/nov/23	99,99	0,59	0,59%	7,32%
nov-23	12/dez/23	100,18	0,76	0,76%	9,49%
dez-23	11/jan/24	100,31	0,74	0,74%	9,22%
jan-24	12/fev/24	100,16	0,82	0,82%	10,28%
fev-24	12/mar/24	100,24	0,63	0,63%	7,81%
mar-24	10/abr/24	101,26	0,92	0,91%	11,46%
abr-24	13/maio/24	100,33	0,99	0,99%	12,51%
mai-24	12/jun/24	100,45	0,86	0,88%	10,77%



Rendimentos e Retorno

31 de maio

Cota Patrimonial
100,5

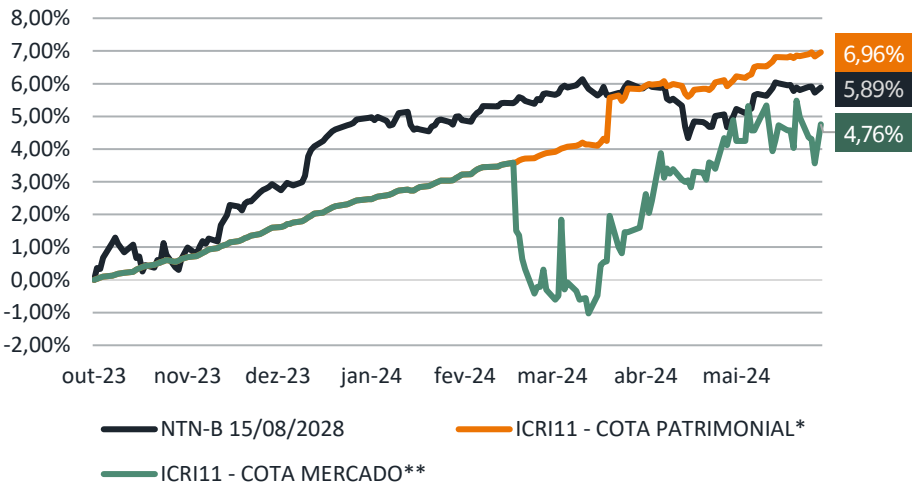
Cota Mercado
98,18

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses

6,96%

1,07% acima do NTN-B 15/08/2028

Retorno acumulado



Performance mensal

2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,67%	0,71%	1,93%	0,06%	0,98%	-	-	-	-	-	-	-	4,42%
COTA MERCADO**	0,67%	-2,71%	1,14%	2,62%	0,62%	-	-	-	-	-	-	-	2,27%
NTN-B 15/08/2028	0,09%	0,66%	0,32%	-1,27%	1,16%	-	-	-	-	-	-	-	0,94%

2023	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59%	0,95%	0,87%	2,43%
COTA MERCADO**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59%	0,95%	0,87%	2,43%
NTN-B 15/08/2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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 de CRI

#	Código do Ativo	Ativo	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	Duration (anos)
1	24A2398750	HSI	LajesCorporativas	IPCA+	9,81%	10,49%	24,92	6,43%	3,67
2	24B1669805	Extrema	Galpões Logísticos	IPCA+	13,31%	10,15%	23,27	6,01%	7,07
3	23H1317741	Órigo	Geração Distribuída	IPCA+	10,64%	11,07%	20,46	5,28%	4,65
4	24E1394847	Econ	Incorporação	CDI+	3,75%	3,75%	20,01	5,16%	2,82
5	24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	11,30%	19,99	5,16%	2,67
6	23L1199584	Urba II Sr.	Loteamento	IPCA+	8,53%	9,46%	19,35	4,99%	2,74
7	22E1056953	GAPS	Agronegócio	IPCA+	8,63%	8,79%	18,04	4,66%	2,77
8	23C0247702	Localiza	Corporativo	CDI+	1,47%	0,93%	16,73	4,32%	4,17
9	23F1354284	CashMe II Sr.	Home Equity	CDI+	3,00%	3,00%	15,59	4,02%	1,33
10	24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	Pré-Fixado	13,22%	12,18%	14,94	3,86%	1,60
11	22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	8,06%	8,64%	14,76	3,81%	2,55
12	23F0046476	AXS	Geração Distribuída	IPCA+	11,80%	12,40%	14,48	3,74%	4,85
13	23L1199759	Urba II Mez. A	Loteamento	IPCA+	9,53%	10,45%	9,72	2,51%	2,92
14	24A1828116	Frizzo II	Loteamento	IPCA+	11,11%	11,91%	8,95	2,31%	4,22
15	23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	8,55%	9,16%	7,53	1,94%	2,67
16	23F1241290	MRV	Pró-Soluto	IPCA+	10,27%	10,56%	7,30	1,88%	1,48
17	23C1664455	Frizzo I	Incorporação	IPCA+	10,66%	11,34%	6,34	1,64%	3,16
18	23I1932138	Urba I Mez. A	Loteamento	IPCA+	9,00%	9,52%	4,74	1,22%	2,96
19	22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	4,69	1,21%	3,02
20	24A2984302	Solfácil Mez. A	Geração Distribuída	Pré-Fixado	16,48%	16,67%	2,40	0,62%	1,58
21	22J0020689	Evolua	Geração Distribuída	IPCA+	8,74%	9,99%	2,38	0,61%	3,55
Total							276,60	71,39%	3,41

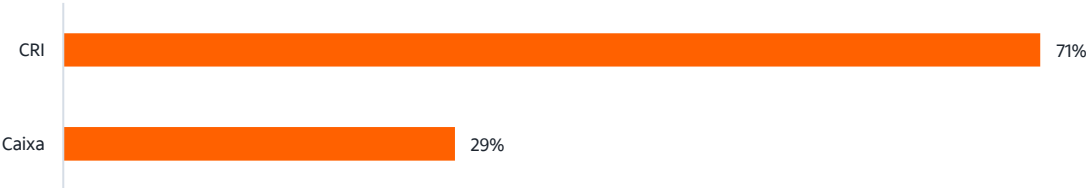
Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,21%	10,35%	202,24	52,19%	73,11%	3,73
CDI+	2,79%	2,64%	57,03	14,72%	20,62%	2,83
Pré-Fixado	13,67%	12,80%	17,34	4,47%	6,27%	1,60

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Loteamento	18,19%
Geração Distribuída	19,76%
Home Equity	10,97%
Incorporação	16,75%
LajesCorporativas	9,01%
Galpões Logísticos	8,41%
Corporativo	6,05%
Pró-Soluto	2,64%
Agronegócio	6,52%
Shoppings	1,70%

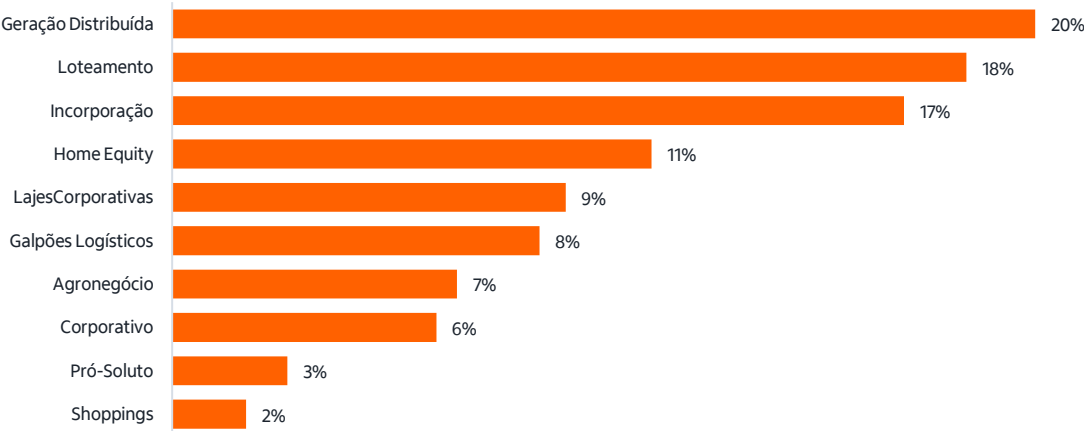
Portfólio de investimentos



Portfólio do Fundo



Portfólio de CRI - Segmentos



Portfólio de investimentos



Alocações

Durante o mês de maio o fundo avançou nas alocações, desembolsando 3 operações, que totalizaram aproximadamente 47mm e aumentaram a alocação do fundo em aproximadamente 12%, elevando a alocação em crédito do fundo para 71,39%.

A primeira delas foi o aumento da nossa exposição ao CRI de GAPS, realizando a aquisição de R\$ 12 milhões a uma taxa mais elevada do que havíamos na carteira, que agora passa a ter uma taxa média de aquisição de IPCA + 8,63% e representa 4,66% do fundo.

Finalizamos a estruturação de uma operação da Econ, uma incorporadora tradicional e com longa atuação em São Paulo, que totalizaram R\$ 20 milhões, 5,1% do fundo, a uma taxa de CDI + 3,75% a.a.. 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.

Por fim, investimos R\$ 15mm, 3,86% do fundo, em uma nova operação da Solfácil na cota Super Sr. a uma taxa pré-fixada equivalente, considerando o fluxo do papel, a CDI + 2,15% e apresenta uma duration estimada em 1,60 anos, contando com subordinação inicial de 40% e alvo de 46%.

Portfólio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Agronegócio

Ativo	Características	Descrição
GAPS	Taxa: IPCA + 8,32% 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% 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
CashMeI Sênior	Taxa: IPCA + 8,06% 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%.
CashMeII Sênior	Taxa: CDI + 3,00% 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% 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 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% 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% 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% 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% 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% 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% 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% 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% 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% 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% Vencimento: Jan/30	Esta operação tem como destinação dos recursos o financiamento de obras de um loteamento na região de Vião-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% 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

Incorporação

Ativo	Características	Descrição	
Econ	Taxa: CDI + 3,75% Vencimento: Mai/28	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.	

Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição	
HSI	Taxa: IPCA + 9,81% 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% 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 387,47

Número de Investidores 6.296

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária) R\$ 347.066

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 DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA. Início do fundo em: 03/10/2022. Taxa de Administração máx.: 1,00 % a.a.. 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