



Novembro 2024

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

29 de Novembro

Cota Patrimonial

R\$ 99,70

Cota de Mercado

R\$ 95,15

Patrimônio Líquido

R\$ 384,57 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

6.330

Dividendos a Pagar

R\$ 1,45/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

18,71% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

19,90% a.a.

Comentários do gestor



No contexto internacional, o Banco Central dos Estados Unidos reduziu a taxa de juros de referência em 0,25 pontos percentuais, conforme esperado. A desaceleração em relação ao corte de setembro foi acompanhada por um comunicado mais cauteloso de Jerome Powell sobre a velocidade dos cortes. Ele também enfatizou, em seu discurso, que, embora haja confiança na trajetória sustentável da inflação, é essencial manter uma postura cautelosa. Os resultados da atividade econômica americana e da inflação foram determinantes para que os investidores ajustassem suas expectativas com relação à decisão de dezembro e à possibilidade de mais cortes.

Após as eleições americanas e a seleção dos principais integrantes do governo, o foco se direciona para as prioridades e organização da agenda econômica da nova gestão. A intensidade, o êxito e a ordem das medidas serão cruciais para o comportamento da economia e dos preços dos ativos.

No Brasil, o governo finalmente anunciou o pacote de cortes de gastos no final do mês. De acordo com o governo, as medidas podem resultar em uma economia de até R\$ 70 bilhões ao longo de dois anos, mas diversos agentes de mercado estimam que o corte tenha um impacto menor e não muda significativamente a trajetória crescente da dívida pública nos próximos anos.

Também foi anunciada uma proposta de isenção de imposto de renda para rendimentos mensais inferiores a R\$ 5 mil. Embora essa iniciativa esteja prevista para ser aprovada em 2025, as compensações que a acompanham - que contemplarão um novo modelo de imposto mínimo sobre rendimentos para quem ganha acima de R\$600 mil/ano - enfrentarão maiores obstáculos durante sua tramitação.

Diante desse contexto, em novembro, os preços dos ativos brasileiros tiveram forte desvalorização. Os títulos do tesouro indexados à inflação chegaram a atingir níveis historicamente altos, próximo a 7%, o índice Ibovespa caiu 3,12%, o dólar fechou o mês a R\$ 6,05 e o IFIX apresentou mais uma queda de 2,11%, acumulando perdas de 5,3% no ano.

A divulgação dos dados de inflação (IPCA de outubro e IPCA-15 de novembro) e a depreciação cambial corroborou para maior preocupação com cenário de juros mais altos. Nosso time de economia revisou a projeção do IPCA de 2025 para 6%.

Com a taxa de câmbio mais depreciada, a atividade econômica ainda resiliente e expectativa de inflação mais alta para o ano que vem, o mercado já precifica uma taxa Selic acima de 14% no ano que vem.





Portfólio de investimentos



Alocação da Carteira

Prezados cotistas,

Em 11 de dezembro, os cotistas do fundo recebem R\$ 1,45 por cota. Esse rendimento corresponde a um retorno mensal de 1,44%, equivalente a 182% do CDI, e anualizado de 18,71%.

Começando pelas movimentações na carteira, o fundo realizou a liquidação de duas novas operações, que totalizaram aproximadamente R\$ 33 milhões. O primeiro ativo trata-se do CRI do Hospital Blanc, uma rede hospitalar cirúrgica presente em Porto Alegre e São Paulo que utilizará a captação de recursos para sua expansão, onde adquirimos no mercado primário aproximadamente R\$ 15 milhões a uma taxa de CDI + 2,03% e *duration* de 3,28 anos, contando com *covenants* de alavancagem e fiança dos sócios.

A segunda operação foi a aquisição no mercado secundário do CRI da Delta Energia, 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, onde adquirimos aproximadamente R\$ 18 milhões a uma taxa de IPCA + 8,73% a.a. e *duration* de 3,24 anos. A operação conta em sua estrutura de garantias com fiança da Delta, alienação fiduciária de ações, imóveis e equipamentos da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e *covenants* de cobertura do serviço da dívida.

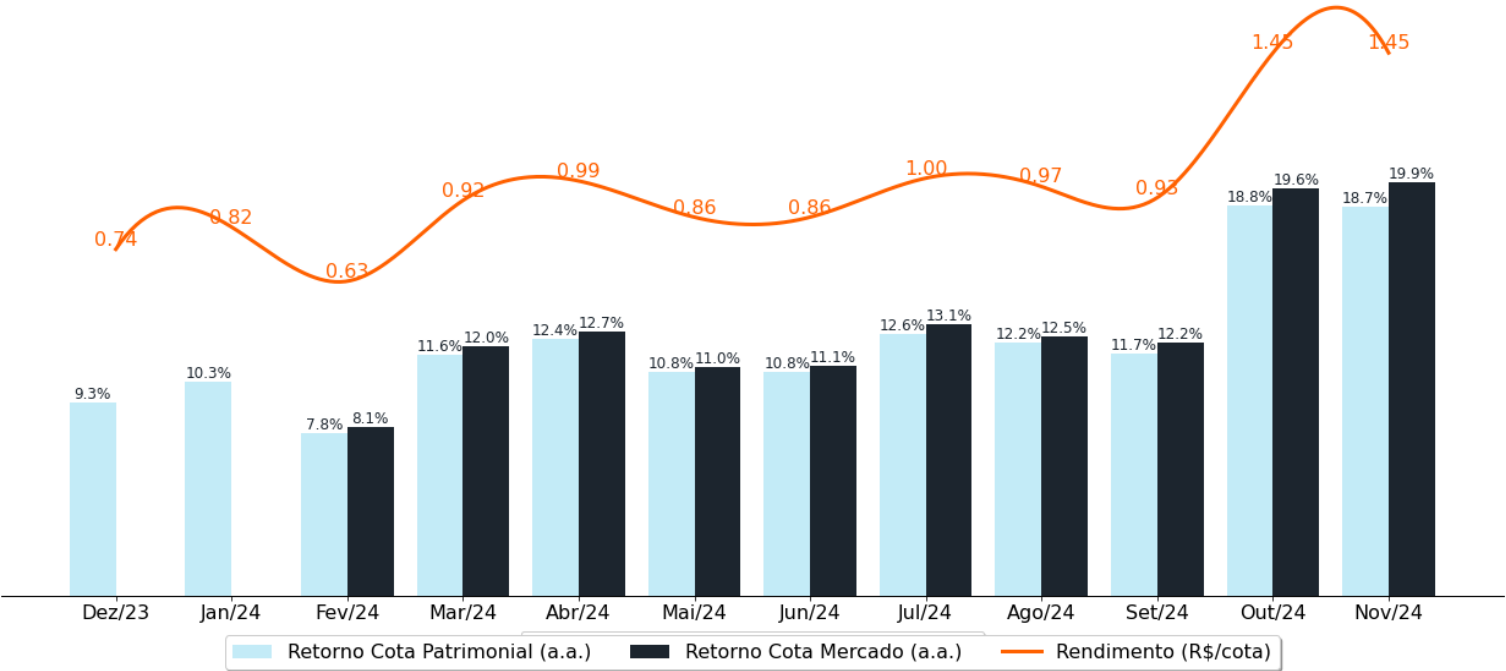
Com essas movimentações, o fundo elevou sua alocação para 79% em CRIs através de 24 operações em 18 devedores diferentes. Para o mês de dezembro, devemos ter novas alocações na carteira conforme comentamos na última carta, elevando a alocação do portfólio, que permanece 100% adimplente.

A Itaú Asset agradece a confiança de todos os cotistas do fundo.



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- 23	100,27		0,74	0,74%	9,30%		
Jan- 24	100,16		0,82	0,82%	10,33%		
Fev- 24	100,24	96,51	0,63	0,63%	7,81%	0,65%	8,12%
Mar- 24	101,26	96,97	0,92	0,92%	11,59%	0,95%	12,00%
Abr- 24	100,33	98,57	0,99	0,98%	12,38%	1,00%	12,74%
Mai- 24	100,45	98,18	0,86	0,86%	10,79%	0,88%	11,03%
Jun- 24	100,39	97,63	0,86	0,86%	10,77%	0,88%	11,10%
Jul- 24	100,80	97,22	1,00	1,00%	12,63%	1,03%	13,07%
Ago- 24	100,67	98,38	0,97	0,96%	12,18%	0,99%	12,49%
Set- 24	100,23	96,49	0,93	0,92%	11,67%	0,96%	12,20%
Out- 24	100,73	96,45	1,45	1,45%	18,81%	1,50%	19,61%
Nov- 24	99,70	95,15	1,45	1,44%	18,71%	1,52%	19,90%



*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- 23	357.135.643,61	100,27	0,09%	0,74	0	0
Jan- 24	397.847.223,01	100,16	-0,12%	0,82	0	0
Fev- 24	386.655.252,96	100,24	0,08%	0,63	96,51	-3,72%
Mar- 24	390.586.370,68	101,26	1,02%	0,92	96,97	-4,23%
Abr- 24	386.993.197,51	100,33	-0,92%	0,99	98,57	-1,75%
Mai- 24	387.472.146,25	100,45	0,12%	0,86	98,18	-2,26%
Jun- 24	387.239.619,19	100,39	-0,06%	0,86	97,63	-2,75%
Jul- 24	388.839.721,20	100,80	0,41%	1,00	97,22	-3,56%
Ago- 24	388.330.378,36	100,67	-0,13%	0,97	98,38	-2,28%
Set- 24	386.606.521,66	100,23	-0,44%	0,93	96,49	-3,73%
Out- 24	388.542.570,64	100,73	0,50%	1,45	96,45	-4,25%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Total
▼ Receitas	2,66	3,30	2,98	3,90	4,19	3,70	3,91	4,26	3,99	4,01	11,92	3,84	56,59
Outras Receitas	-	-	-	0,21	-	-	-	-	-	-	-	-	0,50
Receita Caixa	2,22	2,55	2,19	1,68	1,28	1,03	0,79	0,91	0,77	0,77	0,93	0,64	19,13
Receitas CRI	0,45	0,75	0,80	2,01	2,91	2,67	3,12	3,35	3,22	3,24	10,99	3,20	36,96
Despesas	-0,01	-0,32	-0,33	-0,33	-0,37	-0,43	-0,37	-0,44	-0,40	-0,39	-0,43	-0,34	-4,18
Resultado	2,65	2,97	2,65	3,58	3,82	3,27	3,54	3,81	3,59	3,62	11,49	3,50	52,41
Rendimento Distribuído	0,74	0,82	0,63	0,92	0,99	0,86	0,86	1,00	0,97	0,93	1,45	1,45	12,96
Resultado/Cota	0,74	0,75	0,69	0,93	0,99	0,85	0,92	0,99	0,93	0,94	2,98	0,91	13,96

Rendimentos e Retorno

29 de Novembro

Cota Patrimonial

99,70

Cota de Mercado

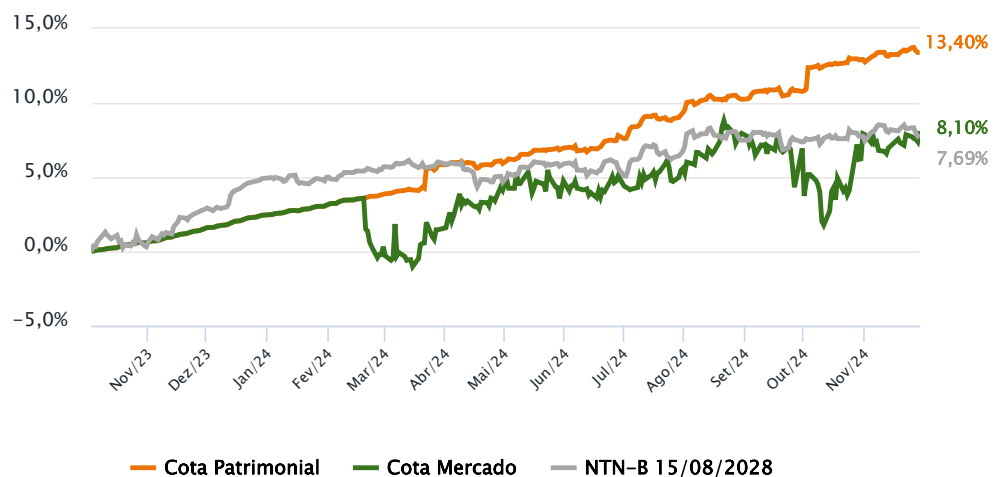
95,15

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

11,72%

6,95% acima do índice

Retorno acumulado



Performance mensal

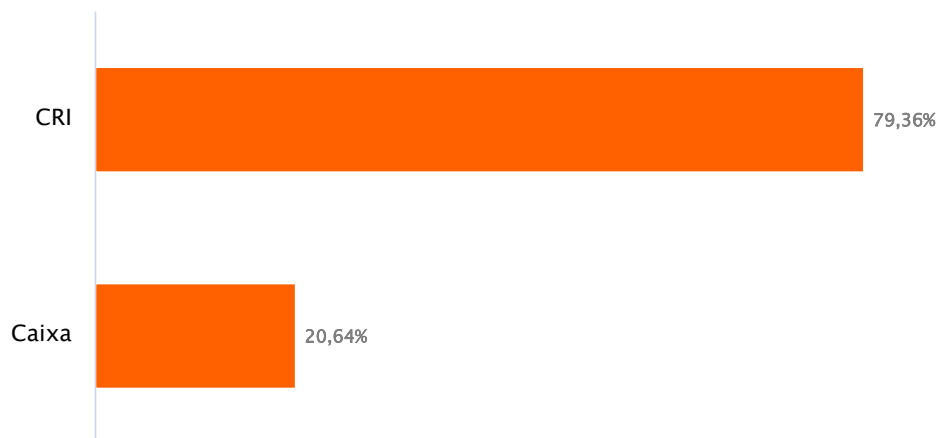
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2024 Cota Patrimonial*	0,67%	0,71%	1,93%	0,06%	0,98%	0,80%	1,41%	0,83%	0,48%	1,95%	0,42%	-	10,70%
2024 Cota Mercado**	0,67%	-2,71%	1,14%	2,62%	0,61%	0,32%	0,46%	2,25%	-0,94%	0,93%	0,16%	-	5,53%
Índice	0,09%	0,66%	0,32%	-1,27%	1,16%	-0,29%	1,09%	0,70%	-0,11%	0,36%	-0,06%	-	2,66%
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

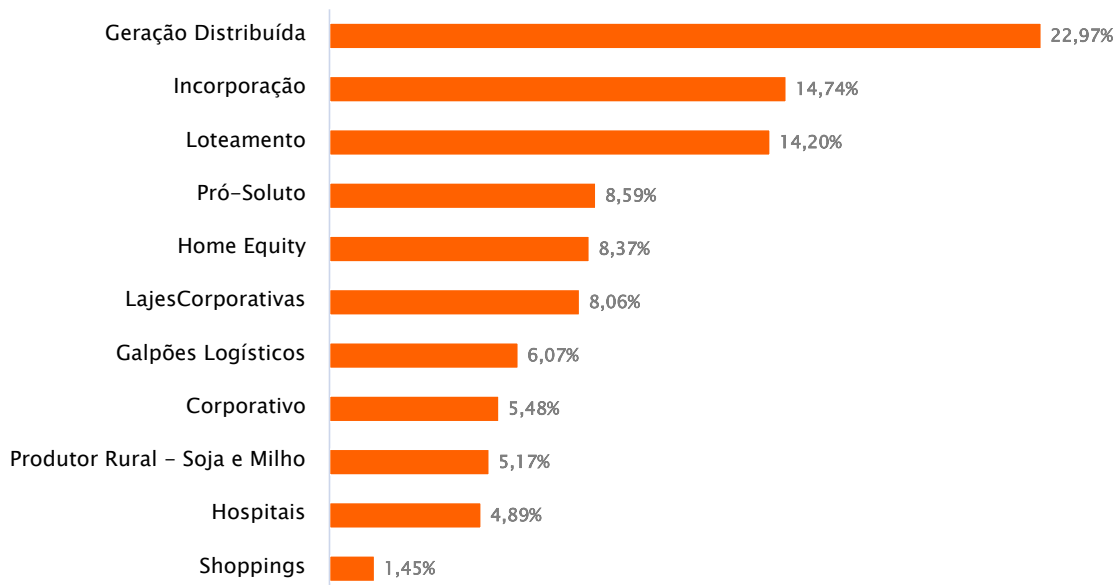
Portfólio de investimentos



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	LajesCorporativas	IPCA+	9,81%	11,63%	24,6	6,40%	3,31
23H1317741	Órigo	Geração Distribuída	IPCA+	10,64%	9,77%	22,1	5,75%	4,47
24I1521991	Direcional	Pró-Soluto	CDI+	2,00%	2,00%	20,08	5,22%	2,00
22E1056953	Econ	Incorporação	CDI+	3,80%	3,75%	20,03	5,21%	2,36
24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	12,47%	19,91	5,18%	2,29
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	18,53	4,82%	1,56
24E1462380	Delta Energia	Geração Distribuída	IPCA+	8,73%	9,13%	18,03	4,69%	3,24
23C0247702	Localiza	Corporativo	CDI+	1,47%	0,90%	16,73	4,35%	3,73
23L1199584	Urba II Sr.	Loteamento	IPCA+	8,50%	10,60%	16,67	4,33%	2,55
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,63%	9,50%	15,78	4,10%	2,73
24K0003802	Hospital Blanc	Hospitais	CDI+	2,03%	2,10%	14,92	3,88%	3,28
23F0046476	AXS	Geração Distribuída	IPCA+	11,80%	13,43%	14,08	3,66%	4,54
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	8,14%	8,08%	12,88	3,35%	2,32
23F1354284	CashMe II Sr.	Home Equity	CDI+	3,00%	3,00%	12,68	3,30%	1,12
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,18%	13,80%	11,41	2,97%	4,36
24A1828116	Frizzo II	Loteamento	IPCA+	11,11%	13,02%	8,81	2,29%	3,90
23L1199759	Urba II Mez. A	Loteamento	IPCA+	9,53%	11,60%	7,99	2,08%	2,74
23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	8,55%	10,30%	6,22	1,62%	2,52
23F1241290	MRV	Pró-Soluto	IPCA+	10,18%	11,29%	6,15	1,60%	1,29
23C1664455	Frizzo I	Incorporação	IPCA+	10,63%	12,50%	5,05	1,31%	2,94
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	4,41	1,15%	3,74
23I1932138	Urba I Mez. A	Loteamento	IPCA+	8,83%	10,67%	3,67	0,95%	2,81
22J0020689	Evolua	Geração Distribuída	IPCA+	8,94%	10,61%	2,4	0,62%	3,22
24A2984302	Solfácil Mez. A	Geração Distribuída	PRE	16,47%	18,45%	2,1	0,55%	4,75
Total						305,2	79,36%	2,93

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	9,76%	10,87%	184,32	47,93%	60,39%	3,13
CDI+	2,42%	2,22%	107,38	27,92%	35,18%	2,41
PRE	12,85%	14,52%	13,51	3,51%	4,43%	4,42

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Geração Distribuída	22,97%
Incorporação	14,74%
Loteamento	14,20%
Pró-Soluto	8,59%
Home Equity	8,37%
LajesCorporativas	8,06%
Galpões Logísticos	6,07%
Corporativo	5,48%
Produtor Rural - Soja e Milho	5,17%
Hospitais	4,89%
Shoppings	1,45%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Corporativo

Ativo	Características	Descrição
Localiza	Taxa: CDI + 1.47% Vencimento: 03/2030	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.

Galpões 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 ² de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%.

Home Equity

Ativo	Características	Descrição
CashMe II Sr.	Taxa: CDI + 3% 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%.
CashMe I Sr.	Taxa: IPCA + 8.14% 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%.

Portfólio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
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.
Órigo	Taxa: IPCA + 10.64% 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.
AXS	Taxa: IPCA + 11.8% 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.

Portfolio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
Solfácil Super Sr.	Taxa: 12.18% 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%.
Solfácil Mez. A	Taxa: 16.47% 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%.

Hospitais

Ativo	Características	Descrição
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

Incorporação

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.
Frizzo I	Taxa: IPCA + 10.63% Vencimento: 03/2033	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.
Porto5	Taxa: IPCA + 11% Vencimento: 07/2027	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.

LajesCorporativas

Ativo	Características	Descrição
HSI	Taxa: IPCA + 9.81% Vencimento: 01/2030	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.

Portfolio de Investimentos

Loteamento

Ativo	Características	Descrição
Urba II Sr.	Taxa: IPCA + 8.5% 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.
Urba I Sr.	Taxa: IPCA + 8.55% 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 I Mez. A	Taxa: IPCA + 8.83% 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 II Mez. A	Taxa: IPCA + 9.53% 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.
Frizzo II	Taxa: IPCA + 11.11% Vencimento: 01/2030	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.

Portfolio de Investimentos

Pró-Soluto

Ativo	Características	Descrição
Direcional	Taxa: CDI + 2% 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.
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.

Produtor Rural - Soja e Milho

Ativo	Características	Descrição
GAPS	Taxa: IPCA + 8.63% 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%.

Shoppings

Ativo	Características	Descrição
Casa Shopping	Taxa: CDI + 2.76% 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.

Características Operacionais

ISIN:	BRICRICTF004
Nome:	Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII
CNPJ:	51.294.441/0001-84
Taxa de Adm.:	1,00% a.a.
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	03/10/2023
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 384,57
Número de Investidores:	6.330
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.127.415
Classificação Anbima:	FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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.itaui.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 CNPJ 51.294.441/0001-84 - 29/11/2024

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 fundosde 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. Taxa de Administração máx.: 1,0%. Taxa de Performance: Não há. 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.itaui.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:

