



Janeiro 2025

Carta do Gestor

ITRI11

Itaú Total Return 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 foco em geração de renda, complementado por ganho de capital, através da alocação em diversas classes do setor imobiliário, contando com uma gestão ativa para selecionar os investimentos, de acordo com o momento do mercado.

Objetivo

Retorno total médio de 16% a.a. nos três primeiros anos, líquido de Imposto de Renda, considerando rendimentos e valorização patrimonial.

Como?

Através de um fundo flexível e consolidador de estratégias de investimentos imobiliários com análise e seleção dos investimentos feitos pela Itaú Asset Management, contando com a expertise complementar da equipe no mercado imobiliário de FIIs, crédito e demais títulos e valores mobiliários aderentes à estratégia.

Informações Gerais


 31 de Janeiro

Cota Patrimonial

R\$ 84,56

Cota de Mercado

R\$ 68,00

Patrimônio Líquido

R\$ 528,49 milhões

Quantidade de Cotas

6.250.000

Quantidade de Cotistas

17.437

Dividendos a Pagar

R\$ 0,75/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,82% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

14,07% a.a.

Cenário



Nos Estados Unidos, observa-se um ambiente de crescimento econômico sólido, com o mercado de trabalho se mantendo forte, o que impulsiona a elevação da renda e do consumo. A manutenção dos índices inflacionários em níveis que ainda estão moderadamente distantes da meta do Federal Reserve indica que a instituição deve optar por reduzir o ritmo de cortes da taxa de juros nos próximos meses.

Outro aspecto relevante, no cenário global, é a política de tarifas de importação que o novo governo americano tem implementado, o que pode ser um fator adicional para a desaceleração da atividade econômica dos países afetados.

No Brasil, os preços dos ativos que estavam bastante depreciados se beneficiaram de um ambiente global mais favorável à tomada de riscos, além da falta de novidades em relação à atividade econômica, que ainda não demonstrou sinais claros de desaceleração. O índice de ações, Ibovespa, teve valorização de 4,86%.

A inflação se agravou, com o núcleo anualizado se aproximando de seus níveis mais elevados, e as expectativas inflacionárias se intensificaram, aumentando a distância em relação à meta.

No final do mês, o Banco Central elevou os juros em um ponto percentual, atingindo 13,25%. Contudo, de acordo com a ata divulgada, existe a possibilidade de diminuir o ritmo de aumentos após implementar mais uma elevação de um ponto percentual em março.

Esse movimento de desaceleração vem da expectativa de arrefecimento da atividade durante o ano, devido aos impactos defasados do aperto monetário em curso.



Comentários do gestor



Após a recuperação do valor das cotas de mercado dos fundos Imobiliários no final do ano, vimos em janeiro novamente uma forte realização dos preços. O IFIX fechou janeiro com queda de 3,07%, valor significativo se lembrarmos que no ano todo de 2024 a queda foi de 5,9%.

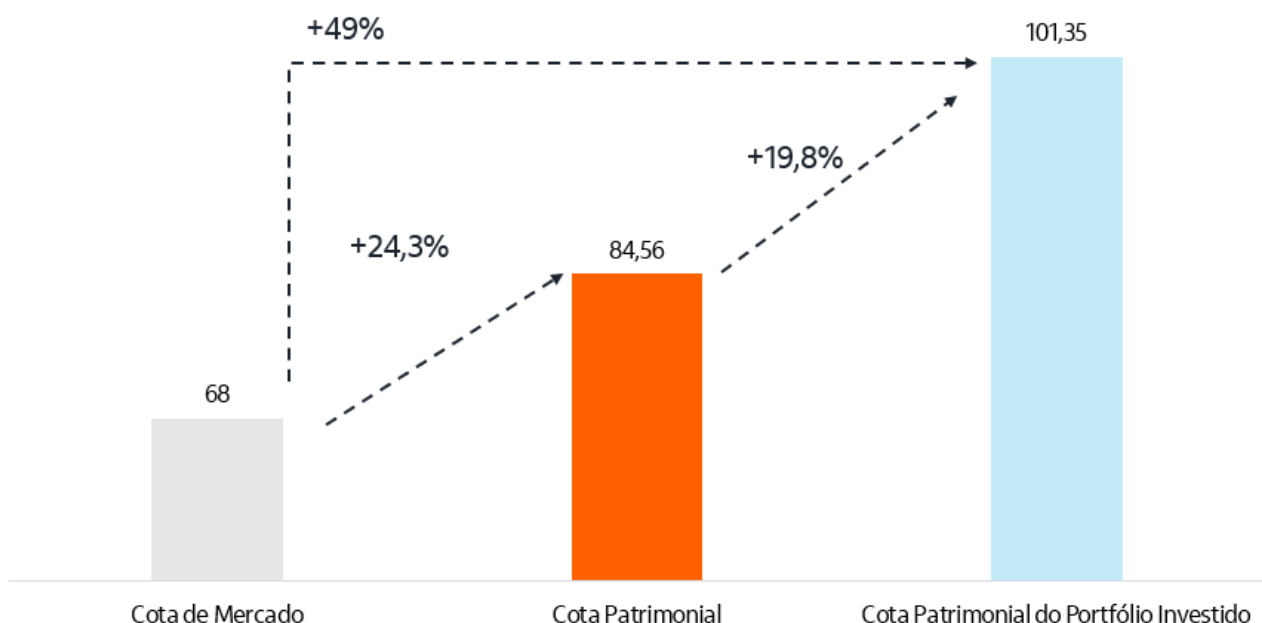
Na metade do mês, o anúncio do veto presidencial à isenção dos novos impostos que entrariam em vigor com a reforma tributária, sendo eles a Contribuição sobre Bens e Serviços, o CBS, e o Imposto sobre Bens e Serviços, o IBS, trouxe maior volatilidade ao segmento.

Gostaríamos de reforçar que o veto ainda irá para deliberação do Congresso, portanto o tema ainda não foi definido.

O fundo distribuiu R\$ 0,75 centavos por cota, referente à janeiro, a serem pagos dia 12 de fevereiro, equivalente a um retorno mensal de 0,86% e anualizado de 10,82%. O fundo fechou o mês com 76,5% da carteira em Fundos Imobiliários e 16% em CRIs. Do segmento de FIIs, temos uma exposição de 33,8% em fundos de recebíveis que atualmente negociam com maior desconto histórico em relação a seus valores patrimoniais. Na nossa visão, esses fundos com risco de crédito baixo ou moderado e com alta diversificação, apresentam um caráter mais defensivo e com potencial incremento nos dividendos no cenário atual e por isso mantemos a preferência pelo segmento.

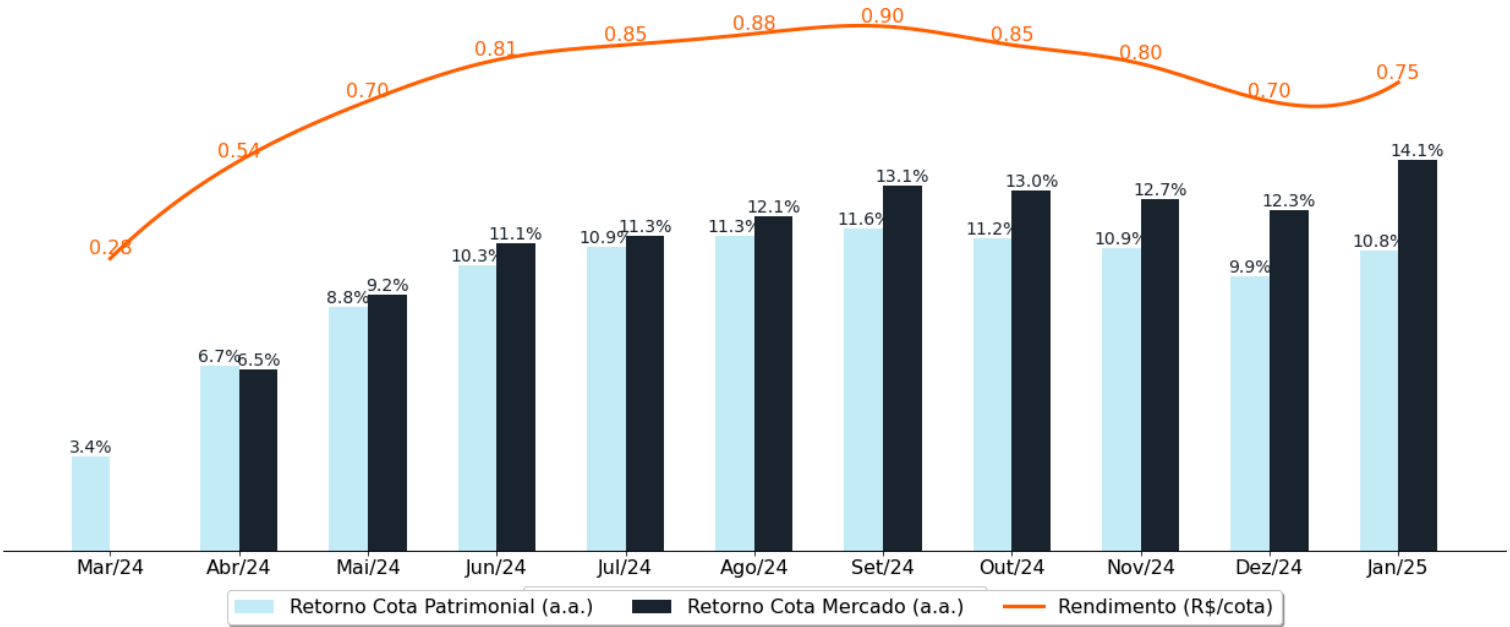
A queda do setor imobiliário observada nos últimos meses continua criando oportunidades para investimentos de longo prazo, apesar de não conseguirmos ainda identificar o ponto exato de inflexão, dada a alta correlação com cenário macroeconômico.

Sabemos que os FoFs e multiestratégias, acabam sofrendo muito no cenário atual, porém historicamente também são os primeiros a se recuperar. Mostramos no gráfico abaixo o potencial *upside* da cota do fundo, caso os fundos investidos no portfólio voltassem a negociar em seus valores patrimoniais.



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.)
Mar- 24	100,30		0,28	0,28%	3,41%		
Abr- 24	99,45	102,30	0,54	0,54%	6,66%	0,53%	6,52%
Mai- 24	99,02	94,86	0,70	0,70%	8,78%	0,74%	9,22%
Jun- 24	97,81	92,00	0,81	0,82%	10,27%	0,88%	11,09%
Jul- 24	97,79	94,46	0,85	0,87%	10,94%	0,90%	11,35%
Ago- 24	97,92	92,23	0,88	0,90%	11,35%	0,95%	12,07%
Set- 24	95,27	87,04	0,90	0,92%	11,60%	1,03%	13,14%
Out- 24	92,23	83,10	0,85	0,89%	11,25%	1,02%	12,99%
Nov- 24	88,87	79,96	0,80	0,87%	10,92%	1,00%	12,69%
Dez- 24	87,22	72,15	0,70	0,79%	9,87%	0,97%	12,28%
Jan- 25	84,56	68,00	0,75	0,86%	10,82%	1,10%	14,07%



*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
Mar- 24	557.811.400,00	100,00	0	0	0	0
Mar- 24	626.891.573,59	100,30	0,30%	0,28	0	0
Abr- 24	621.565.848,12	99,45	-0,85%	0,54	102,30	2,87%
Mai- 24	618.887.758,15	99,02	-0,43%	0,70	94,86	-4,20%
Jun- 24	611.323.162,02	97,81	-1,22%	0,81	92,00	-5,94%
Jul- 24	611.198.574,69	97,79	-0,02%	0,85	94,46	-3,41%
Ago- 24	612.028.252,10	97,92	0,14%	0,88	92,23	-5,82%
Set- 24	595.419.672,31	95,27	-2,71%	0,90	87,04	-8,64%
Out- 24	576.455.379,99	92,23	-3,19%	0,85	83,10	-9,90%
Nov- 24	555.452.636,32	88,87	-3,64%	0,80	79,96	-10,03%
Dez- 24	545.143.257,59	87,22	-1,86%	0,70	72,15	-17,28%
Jan- 25	528.485.530,57	84,56	-3,06%	0,75	68,00	-19,58%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	Total
Receitas		1,75	3,43	4,64	5,44	5,88	5,81	6,18	5,31	5,44	4,68	5,71	54,28
Receitas FII		0	0,93	2,07	4,19	4,93	4,55	4,38	4,28	4,57	4,35	4,87	39,12
Receitas CRI		0	0	0,44	0,55	0,75	0,81	0,85	0,78	0,81	0,78	0,80	6,58
Receita Caixa		1,75	2,50	1,31	0,81	0,11	0,10	0,10	0,11	0,06	0,05	0,05	6,96
Ganho de Capital Líquido de IR		0	0	0	-0,11	0,08	0,35	0,84	0,14	0	-0,50	0	0,80
Outras Receitas		0	0	0,82	0	0	0	0	0	0	0	0	0,82
Despesas		-0,02	-0,01	-0,09	-0,05	-0,14	-0,14	-0,38	-0,69	-0,71	-0,58	-0,60	-3,42
Resultado		1,73	3,43	4,55	5,39	5,73	5,68	5,80	4,62	4,73	4,10	5,11	50,86
Distribuído		1,75	3,38	4,38	5,06	5,31	5,50	5,63	5,31	5,00	4,38	4,69	50,38
Resultado/Cota		0,28	0,55	0,73	0,86	0,92	0,91	0,93	0,74	0,76	0,66	0,82	8,14
Rendimento Distribuído/Cota		0,28	0,54	0,70	0,81	0,85	0,88	0,90	0,85	0,80	0,70	0,75	8,06

Rendimentos e Retorno

31 de Janeiro

Cota Patrimonial

84,56

Cota de Mercado

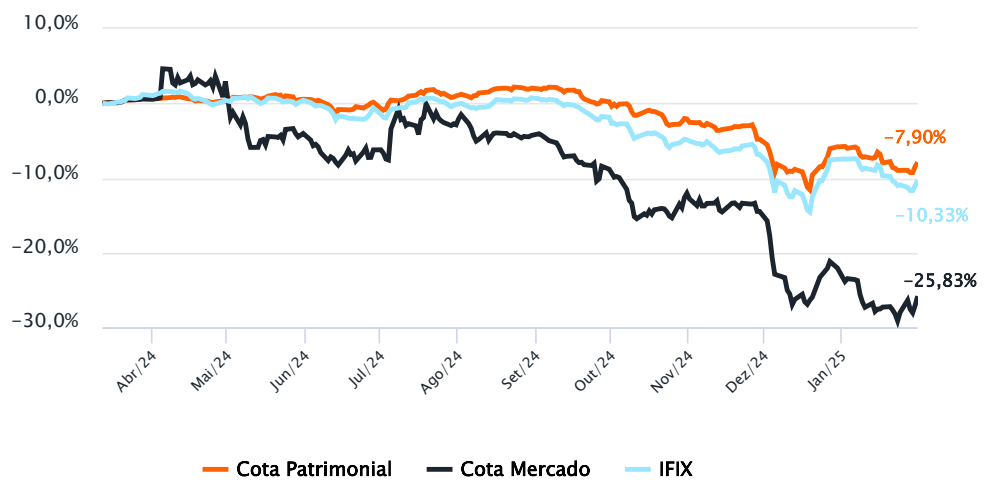
68,00

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

-7,90%

2,44% acima do índice

Retorno acumulado



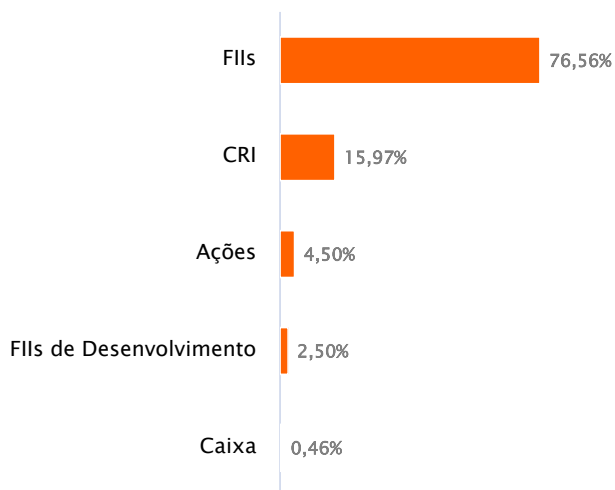
Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	-2,20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,20%
2025 Cota Mercado**	-4,83%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,83%
Índice	-3,07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,07%
2024 Cota Patrimonial*	-	-	0,58%	-0,31%	0,27%	-0,40%	0,85%	1,04%	-1,79%	-2,29%	-2,78%	-1,06%	-5,83%
2024 Cota Mercado**	-	-	0,58%	2,34%	-6,78%	-2,29%	3,59%	-1,48%	-4,72%	-3,53%	-2,79%	-8,85%	-22,07%
Índice	-	-	1,17%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-7,49%

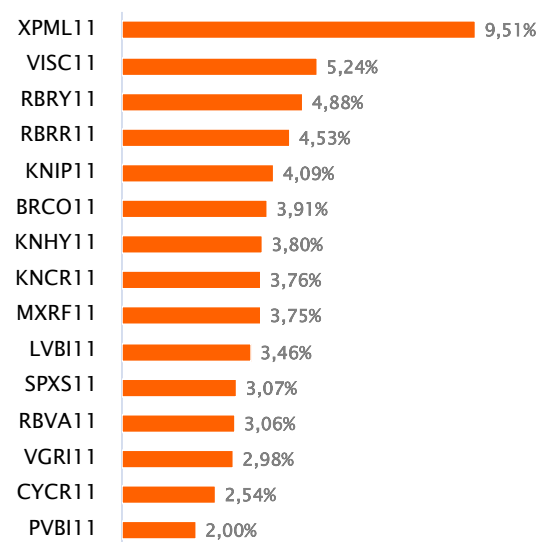
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

Portfólio de investimentos

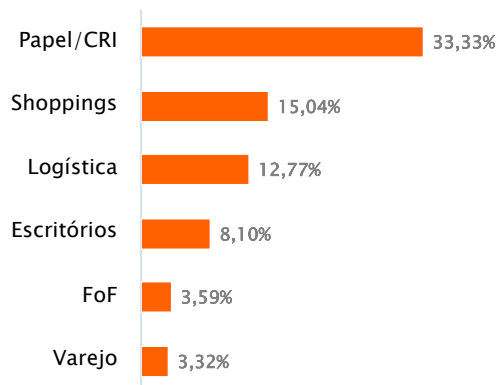
Portfólio do fundo



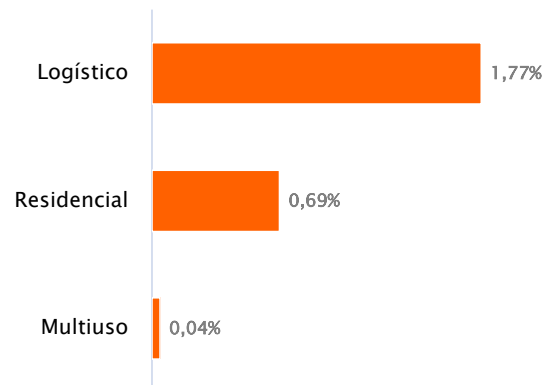
15 maiores posições em FII (% do PL)



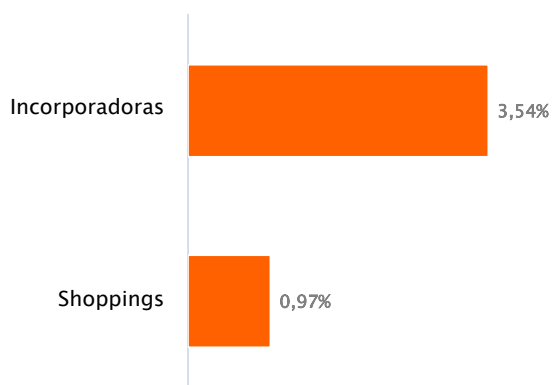
Portfólio de FIs (% do PL)



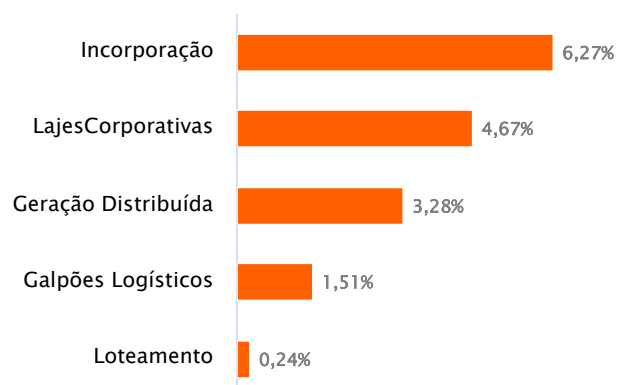
Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



Portfólio de Ações (% do PL)



Portfólio de CRI (% do PL)



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+	10,45%	11,91%	24,69	4,67%	3,19
24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	12,64%	20,09	3,80%	2,15
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,21%	14,82%	17,33	3,28%	4,23
24E1394847	Econ	Incorporação	CDI+	3,80%	3,75%	10,02	1,90%	2,20
23H1700896	Bravo Logística	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	7,98	1,51%	1,48
24I2429067	Idea Zervos	Incorporação	CDI+	3,00%	3,00%	3,02	0,57%	3,65
23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	9,23%	10,49%	1,28	0,24%	2,48
Total						84,42	15,97%	2,88

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,66%	12,19%	46,07	8,72%	54,57%	2,72
CDI+	3,02%	2,77%	21,01	3,98%	24,89%	2,14
PRE	12,21%	14,82%	17,33	3,28%	20,53%	4,23

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	39,24%
LajesCorporativas	29,25%
Geração Distribuída	20,53%
Galpões Logísticos	9,45%
Loteamento	1,52%

Portfolio de Investimentos

Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

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 m² de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%.

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
Solfácil Super Sr.	Taxa: 12.21% 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%.

Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição
HSI	Taxa: IPCA + 10.45% 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

Incorporação

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.
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.
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.

Loteamento

Ativo	Características	Descrição
Urba I Sr.	Taxa: IPCA + 9.23% 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.

Portfólio de Investimentos

Alocação do Portfólio de FIIs de Desenvolvimento

Uma das estratégias do fundo engloba o investimento em fundos de desenvolvimento, com um objetivo de retorno potencial acima de 20% a.a.. Estes fundos que não trazem um dividendo recorrente no curto prazo, porém agregam valor para o portfólio e geram ganho de capital ao longo do vida do fundo, além de apresentarem uma desconexão com o mercado dos FIIs listados. Possuímos 3,6% do patrimônio líquido destinado a esses fundos mas apenas 1,6% foram investidos até o momento, visto que nesse tipo de veículo o investimento ocorre via chamada de capital. Dessa forma, finalizamos omês com 3 fundos nessa categoria, conforme detalhado abaixo.

Logístico

Ativo	Características	Descrição
RBR	Retorno: 20 ~25% a.a. Prazo: 3 anos	O fundo possui participação no desenvolvimento de dois galpões logísticos, um em Guarulhos e outro em São Bernardo do Campo. Os dois ativos já estão aprovados e prestesa iniciaremas obras.

Multiuso

Ativo	Características	Descrição
Tishman XP	Retorno: 20% a.a. Prazo: 8 anos	O fundo irá investir em um projeto icônico multiuso na região do Jardins em São Paulo, localizado no quarteirão entre a Rua Oscar Freire e Rua da Consolação. O investimento possui um prazo longo, mas as chamadas de recurso ocorrem conforme a evolução das obras, o que possibilita que o dinheiro seja investido em outros ativos enquanto o fundo não chama capital.

Residencial

Ativo	Características	Descrição
Vinci	Retorno: 20 ~25% a.a. Prazo: 6 anos	Investimento oportunístico em 2 empreendimentos residenciais. A estrutura é via permuta física das duas aquisições o que mitiga diversos riscos do desenvolvimento imobiliário. Um dos ativos comprados, na região da Barra, já estava lançado e foram vendidas 40% das unidades com preço 50% acima do custo de entrada do fundo. Com isso, a cota do fundo valorizou 40%, e já tivemos duas distribuições de dividendos advindo dessas vendas. O segundo projeto fica na região de Laranjeiras, onde apenas colocaremos dinheiro após o projeto estiver aprovado e 40% vendido.

Características Operacionais

ISIN:	BRITRICTF008
Nome:	Itaú Total Return FII
CNPJ:	52.270.671/0001-76
Taxa de Adm.:	1,20% a.a.
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	12/03/2024
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 528,49
Número de Investidores:	17.437
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.506.027
Classificação Anbima:	FII 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 - 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 - Debenture 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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ 52.270.671/0001-76 - 31/01/2025

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 fundosde investimento em cotas de fundos de investimento em geral, todos clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas. 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. Tipo Anbima: FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 12/03/2024. Taxa de Administração máx.: 1,2%. 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.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:

