



Março 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 Março

Cota Patrimonial

R\$ 90,33

Cota de Mercado

R\$ 76,69

Patrimônio Líquido

R\$ 564,58 milhões

Quantidade de Cotas

6.250.000

Quantidade de Cotistas

17.136

Dividendos a Pagar

R\$ 0,75/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,95% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,39% a.a.

Cenário



No mês de março nos Estados Unidos, o Banco Central, decidiu manter a taxa de juros de referência entre 4,25% e 4,5%, conforme esperado pelo mercado. O olhar dos investidores permanece focado na agenda de tarifas comerciais impostas pelo presidente Donald Trump, causando um maior receio de recessão americana.

Na Europa, continuamos a notar uma recuperação robusta dos mercados neste ano, acompanhada por um crescimento mais consistente, impulsionado pelas expectativas de investimentos mais significativos em infraestrutura e defesa. Dado o objetivo dos Estados Unidos de encerrar drasticamente o apoio financeiro à defesa europeia, os líderes europeus, liderados pela Alemanha, devem viabilizar pacotes substanciais de recursos para compensar a lacuna deixada pelos americanos, potencializando o crescimento futuro da região.

Já no Brasil, na última reunião do Banco Central, a taxa Selic subiu 1,0%, para os atuais 14,25%. Os últimos dados de inflação indicam que o processo de desinflação ainda enfrenta desafios. No entanto, acreditamos que impacto do forte aperto da política monetária começará a ter mais efeito no segundo semestre deste ano. Entendemos que o BCB deve seguir com altas de juros nas próximas duas reuniões, com incertezas sobre a taxa terminal à luz dos recentes desdobramentos na economia global.





Comentários do gestor



Sobre a performance do setor de fundos imobiliários, vimos, a partir da segunda quinzena de fevereiro, o mercado apresentar uma sensação de alívio em relação às incertezas e desafios macroeconômicos, resultando em um ajuste da curva de juros contínuo ao longo de março. Observou-se um fechamento da curva, o que fez com que o IFIX, que possui uma alta correlação com essa variável, começasse a apresentar um desempenho mais positivo.

No mês de março, o IFIX, subiu 6,1%, acumulando uma alta de 6,3% no ano de 2025. Com esse desempenho, o índice retornou ao patamar que vimos negociar em setembro de 2024.

A recuperação trouxe uma redução do desconto entre o valor de mercado e o valor patrimonial, especialmente nos fundos que possuem carteiras mais indexadas ao CDI, que fecharam basicamente todo o desconto. Porém, ainda vemos diversos fundos com fundamentos operacionais sólidos, que continuam a ser negociados com níveis de desconto entre 15% a 20% e *dividend yield* atrativos, o que os torna uma oportunidade interessante para investir, em nossa visão.

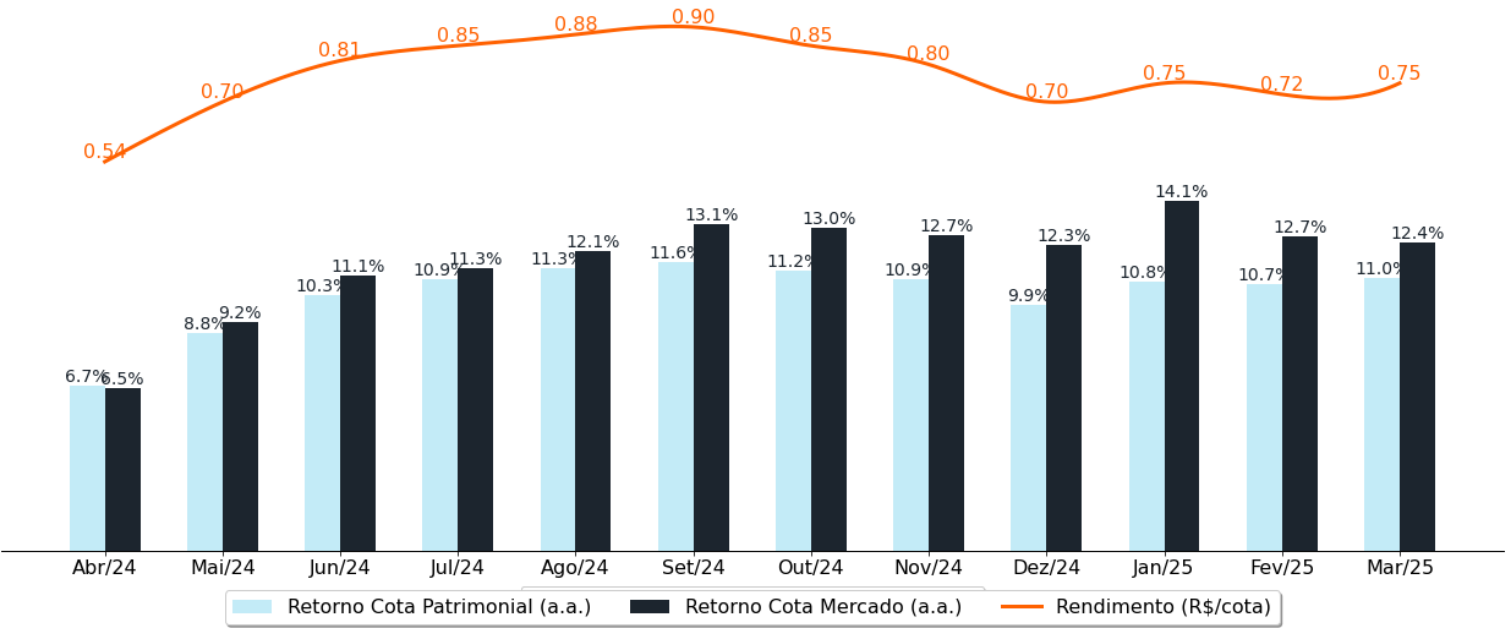
Os setores de shoppings e galpões logísticos se destacaram, apresentando a melhor performance do índice durante o mês. Esses dois segmentos representam 28% do patrimônio do Fundo, e acreditamos que ainda possuem potencial de valorização à frente.

O fundo anunciou rendimento de R\$ 0,75/cota, referente a março, equivalente a 0,87% ao mês ou 10,95% ao ano em relação à cota patrimonial e 12,47% a.a. em relação à cota de mercado no fechamento de março. Nesse mês, fizemos uma pequena realização na posição de ações da Cyrela (CYRE3), aumentando nosso caixa de 0,7% para 2,1% no ITRI.

A receita de CRIs de Março foi inferior a Fevereiro devido a algumas amortizações extraordinárias nos papais no mês passado. Acreditamos que esse valor recorrente seja ao redor dos valores de Janeiro e março/25, enquanto mantivermos a alocação de CRIs na casa desses 15% do patrimônio do fundo. Nossa reserva acumulada terminou o primeiro trimestre do ano em R\$0,15 por cota.

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.)
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%
Fev- 25	86,22	72,10	0,72	0,85%	10,71%	1,00%	12,66%
Mar- 25	90,33	76,69	0,75	0,87%	10,95%	0,98%	12,39%



*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
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%
Fev- 25	538.900.204,24	86,22	1,97%	0,72	72,10	-16,38%
Mar- 25	564.578.952,89	90,33	4,77%	0,75	76,69	-15,10%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	Apr-24	May-24	jun/24	jul/24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	nov/24	Dec-24	jan/25	Feb-25	mar/25	Total
Receitas	3,43	4,64	5,44	5,88	5,81	6,18	5,31	5,44	4,68	5,71	5,4	5,36	65,05
Receitas FII	0,93	2,07	4,19	4,93	4,55	4,38	4,28	4,57	4,35	4,87	4,46	4,48	48,06
Receitas CRI	0	0,44	0,55	0,75	0,81	0,85	0,78	0,81	0,78	0,8	0,89	0,73	8,21
Receita Caixa	2,5	1,31	0,81	0,11	0,1	0,1	0,11	0,06	0,05	0,05	0,05	0,08	7,09
Ganho de Capital Líquido de IR	0	0	-0,11	0,08	0,35	0,84	0,14	0	-0,5	0	0	0,09	0,89
Outras Receitas	0	0,82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,82
Despesas	-0,01	-0,09	-0,05	-0,14	-0,14	-0,38	-0,69	-0,71	-0,58	-0,6	-0,64	-0,46	-4,53
Resultado	3,43	4,55	5,39	5,73	5,68	5,8	4,62	4,73	4,1	5,11	4,76	4,9	60,53
Distribuído	3,38	4,38	5,06	5,31	5,5	5,63	5,31	5,00	4,38	4,69	4,52	4,69	59,56
Resultado/Cota	0,55	0,73	0,86	0,92	0,91	0,93	0,74	0,76	0,66	0,82	0,76	0,78	9,68
Rendimento Distribuído/Cota	0,54	0,7	0,81	0,85	0,88	0,9	0,85	0,8	0,7	0,75	0,72	0,75	9,53

Rendimentos e Retorno

31 de Março

Cota Patrimonial

90,33

Cota de Mercado

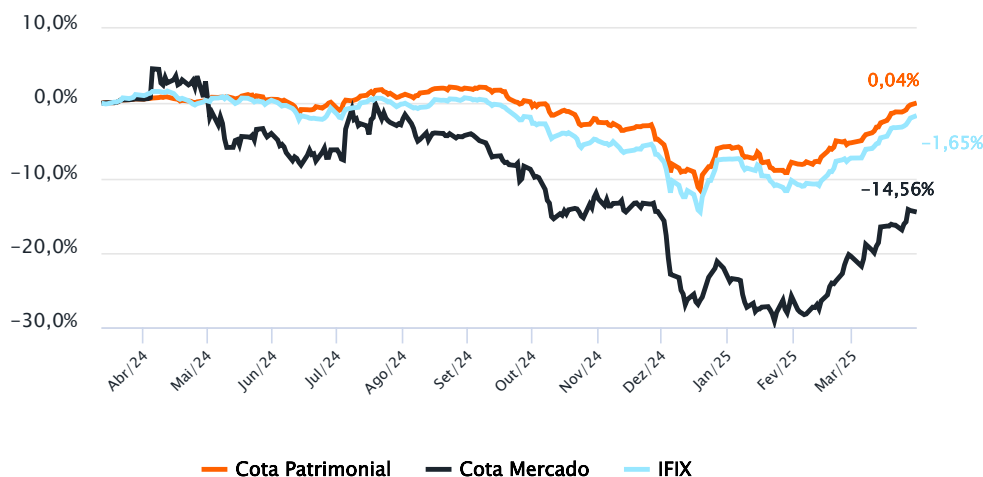
76,69

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

-0,51%

2,15% acima do índice

Retorno acumulado



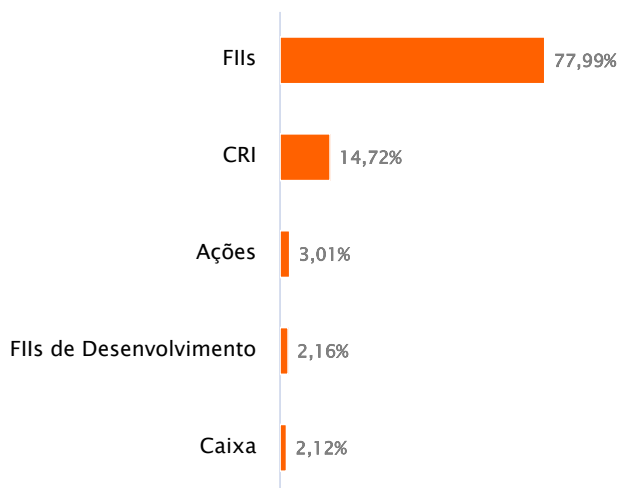
Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	-2,20%	2,82%	5,64%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,23%
2025 Cota Mercado**	-4,83%	7,21%	7,44%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,63%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,32%
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%	-1,47%	-4,72%	-3,53%	-2,78%	-8,86%	-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%

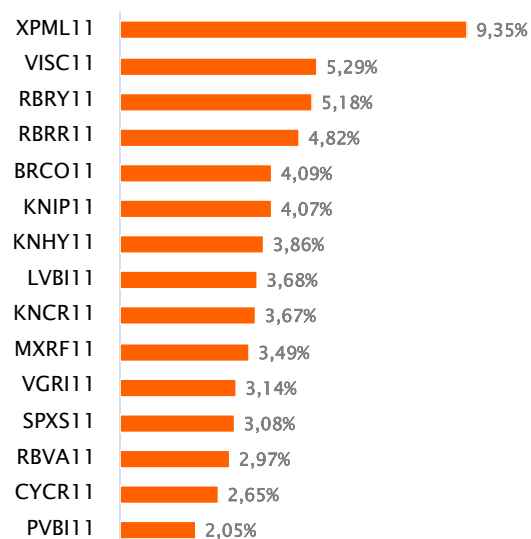
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

Portfólio de investimentos

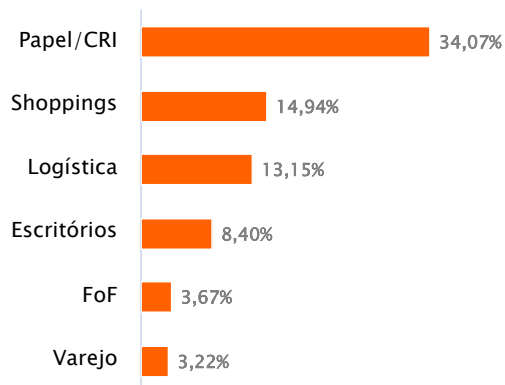
Portfólio do fundo



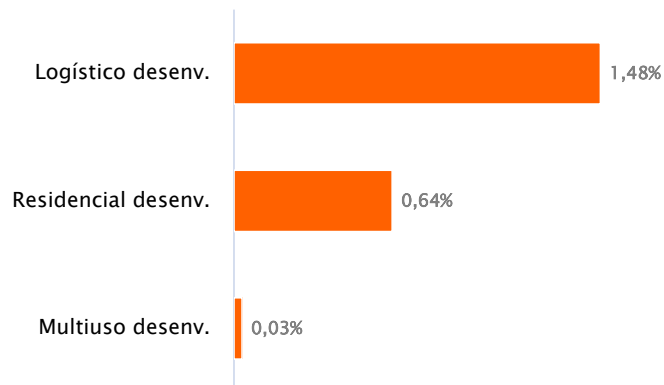
15 maiores posições em FII (% do PL)



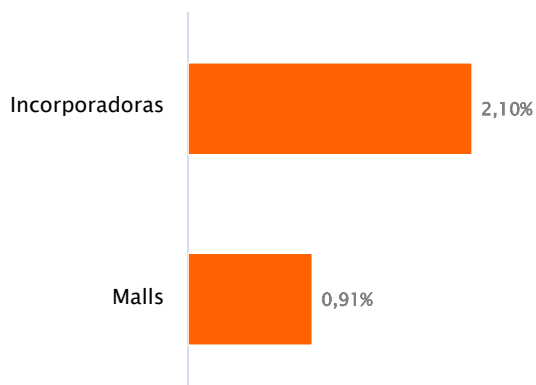
Portfólio de FIs (% do PL)



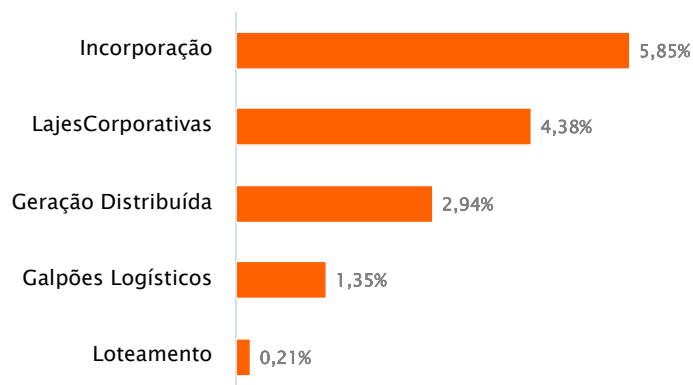
Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



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%	12,45%	24,76	4,38%	3,07
24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	13,58%	19,98	3,54%	2,03
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,24%	14,54%	16,58	2,94%	4,17
24E1394847	Econ	Incorporação	CDI+	3,80%	3,75%	10,02	1,77%	2,06
23H1700896	Bravo Logística	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	7,6	1,35%	1,43
24I2429067	Idea Zervos	Incorporação	CDI+	3,00%	3,00%	3,02	0,53%	3,51
23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	9,25%	11,23%	1,17	0,21%	2,44
Total						83,13	14,72%	2,78

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,66%	12,91%	45,91	8,13%	55,22%	2,60
CDI+	3,04%	2,79%	20,64	3,66%	24,83%	2,04
PRE	12,24%	14,54%	16,58	2,94%	19,95%	4,17

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	39,72%
LajesCorporativas	29,78%
Geração Distribuída	19,95%
Galpões Logísticos	9,15%
Loteamento	1,41%

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: 12.24% 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 + 9.25% 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 desenvolvimento

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 desenvolvimento

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 desenvolvimento

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.
Taxa de Performance:	Não há
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	12/03/2024
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 564,58
Número de Investidores:	17136
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.357.482
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.itaubank.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 - Debêntures. 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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ 52.270.671/0001-76 - 31/03/2025

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 fundos de 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.itaubank.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:

