itaú Asset

Outubro 2026

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. Caraterísticas 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 valoresmobiliários aderentes a estratégia.

Informações Gerais

30 de Outubro

Cota Patrimonial	Quantidade de Cotistas
R$ 99,96	11.061
Cota de Mercado	Dividendos a Pagar
R$ 85,78	R$ 1,05/cota
Patrimônio Líquido	Dividend Yield (Cota Patrimonial)
R$ 385,58 milhões	13,22% a.a.
Quantidade de Cotas	Dividend Yield (Cota de Mercado)
3.857.359	15,72% a.a.

Comentários do gestor

Outubro foi marcado por forte volatilidade nos mercados. Nos Estados Unidos, o cenário segue desafiador: a inflação em 12 meses chegou a 3,7% em setembro, pressionada pelos preços de petróleo e gasolina em meio ao conflito com o Irã. O Fed manteve os juros na faixa de 3,75% a 4,00% ao ano, mas dois membros do comitê votaram por uma alta, e o mercado já precifica a possibilidade de aumento à dezembro.
No Brasil, a Selic permaneceu em 13,75% ao ano, sem reunião do Copom em outubro. Já no início de novembro, o Banco Central optou por uma pausa nos cortes e manteve a taxa no mesmo patamar. O IPCA-15 de outubro avançou 0,32%, abaixo do esperado, e acumula 4,62% em 12 meses.
Na performance dos ativos locais, o mês teve dois movimentos distintos. Nas primeiras semanas, o recuo dos juros longos favoreceu os fundos imobiliários: o IFIX chegou a acumular alta superior a 6% no mês, e o Ibovespa renovou sua máxima histórica, acima de 209 mil pontos. Na última semana, o quadro se inverteu. Os juros futuros voltaram a abrir, o dólar subiu e o IFIX devolveu toda a valorização, encerrando outubro em queda de 2,9%, aos 3.646 pontos, e acumulando -3,41% no ano. O Ibovespa fechou outubro com queda de 9,88% no mês.

Em nossa leitura, a queda dos fundos imobiliários não reflete problemas nas carteiras ou nos ativos, mas uma maior aversão ao risco no fim do mês, muito ligada à preocupação com o cenário fiscal brasileiro. A desvalorização acompanhou a curva de juros e as expectativas para a economia, sem mudança nos fundamentos. Diversos segmentos seguem em ciclo positivo, com indicadores operacionais em melhora. O ponto de atenção é um período prolongado de juros elevados, combinado a uma economia mais fraca, e como isso poderia afetar os segmentos imobiliários caso se confirme.

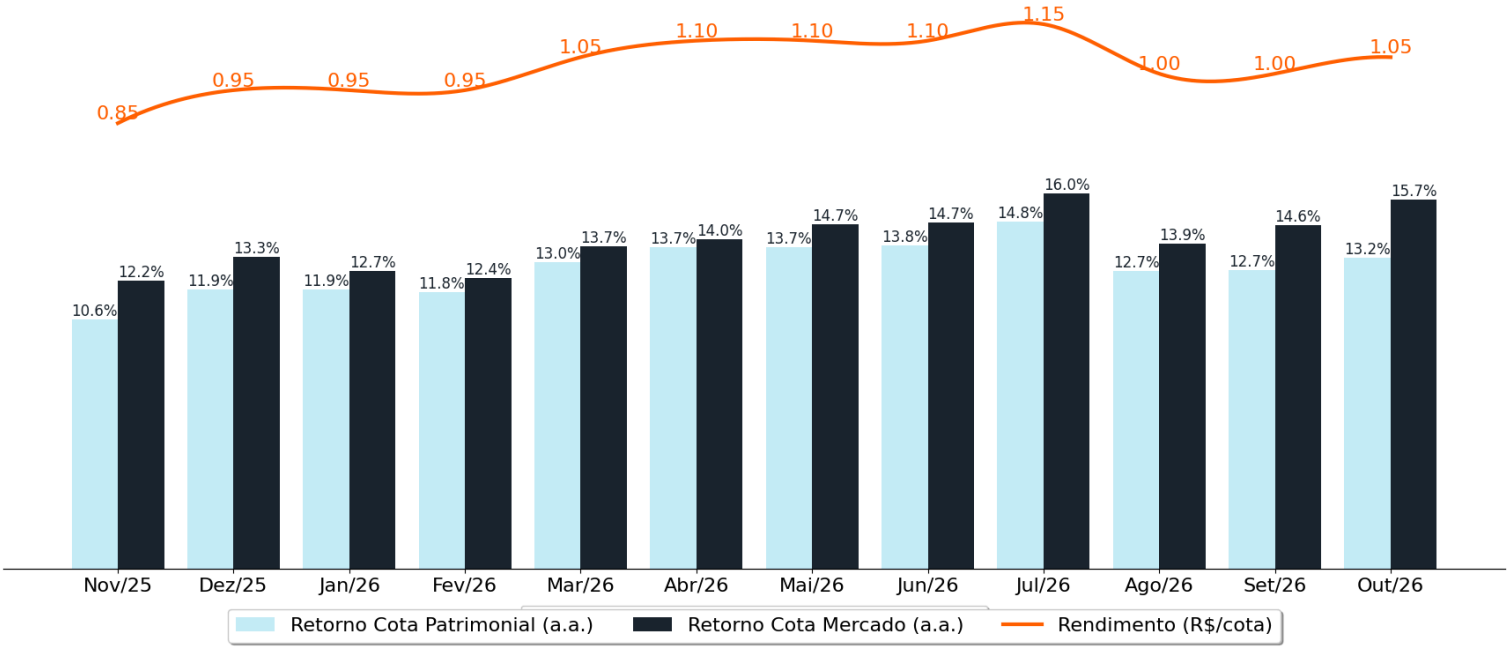
O ICRI anunciou rendimento de R$ 1,05 por cota referente a outubro, o equivalente a 13,22% ao ano sobre a cota patrimonial e a 15,72% sobre a cota de mercado no fechamento do mês. Com a queda do preço de mercado, o desconto da cota em relação ao valor patrimonial chegou a 14,2%.
Na última semana do mês, realizamos duas novas alocações em operações pulverizadas de loteamentos, que somam aproximadamente 5% do patrimônio.

A primeira, EPO (IPCA + 10%), é lastreada em uma carteira de créditos de seis loteamentos na Região Metropolitana de Belo Horizonte, dos quais apenas um está em obras. A estrutura prevê índices de cobertura e de conclusão de obras, além de obrigação de recompra dos créditos inadimplentes há mais de 90 dias.
A segunda, FHV (IPCA + 11,60%), é lastreada em uma carteira de dois loteamentos no interior de São Paulo, com mais de oito anos de histórico de pagamento. A operação conta com índices de cobertura e obrigação de recompra dos créditos inadimplentes há mais de 60 dias, além de excesso de carteira de 1,30x, aval da holding, previsão de alienação fiduciária e mecanismo de clean-up em até cinco anos.

Com essas operações, o fundo atingiu praticamente 100% de alocação, o que deve contribuir para a geração de resultado nos próximos meses.

Rendimentos e Retorno

				Cota Patrimonial		Cota de Mercado	
Mês de Referência	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Rendimento (R$ / Cota)	Rendimento* (a.m.)	Rendimento* (a.a.)	Rendimento (a.m.)	Rendimento (a.a.)
Nov- 25	101,04	87,87	0,85	0,84%	10,61%	0,97%	12,25%
Dez- 25	101,14	90,90	0,95	0,94%	11,88%	1,05%	13,29%
Jan- 26	101,93	95,00	0,95	0,94%	11,87%	1,00%	12,68%
Fev- 26	102,28	97,21	0,95	0,93%	11,78%	0,98%	12,38%
Mar- 26	102,25	97,34	1,05	1,03%	13,04%	1,08%	13,74%
Abr- 26	102,36	100,05	1,10	1,08%	13,70%	1,10%	14,02%
Mai- 26	101,89	95,98	1,10	1,07%	13,69%	1,15%	14,65%
Jun- 26	99,50	95,47	1,10	1,08%	13,75%	1,15%	14,74%
Jul- 26	99,99	92,50	1,15	1,16%	14,79%	1,24%	15,98%
Ago- 26	99,83	92,00	1,00	1,00%	12,68%	1,09%	13,85%
Set- 26	100,97	87,46	1,00	1,00%	12,70%	1,14%	14,62%
Out- 26	99,96	85,78	1,05	1,04%	13,22%	1,22%	15,72%



*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
Nov- 25	389.759.180,48	101,04	0,34%	0,85	87,87	-13,04%
Dez- 25	390.124.979,84	101,14	0,09%	0,95	90,90	-10,12%
Jan- 26	393.195.721,40	101,93	0,79%	0,95	95,00	-6,80%
Fev- 26	394.540.502,92	102,28	0,34%	0,95	97,21	-4,96%
Mar- 26	394.402.675,91	102,25	-0,03%	1,05	97,34	-4,80%
Abr- 26	394.849.922,39	102,36	0,11%	1,10	100,05	-2,26%
Mai- 26	393.021.351,52	101,89	-0,46%	1,10	95,98	-5,80%
Jun- 26	383.809.646,57	99,50	-2,34%	1,10	95,47	-4,05%
Jul- 26	385.709.474,23	99,99	0,49%	1,15	92,50	-7,49%
Ago- 26	385.091.643,93	99,83	-0,16%	1,00	92,00	-7,85%
Set- 26	389.496.447,85	100,97	1,14%	1,00	87,46	-13,38%
Out- 26	385.582.297,32	99,96	-1,00%	1,05	85,78	-14,19%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R$ MM)	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Total*
Receitas	3,68	4,61	4,67	4,24	5,78	6,08	4,93	-1,25	4,93	3,98	4,55	4,48	159,57
Receitas CRI	3,33	4,33	4,49	4,13	5,65	5,83	4,67	-1,49	4,62	3,69	4,33	4,57	134,62
Receita Caixa	0,35	0,28	0,18	0,1	0,13	0,25	0,26	0,24	0,3	0,29	0,22	0,14	24,97
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,21
Despesas	-0,26	-0,34	-0,35	-0,32	-0,39	-0,36	-0,36	-0,37	-0,41	-0,35	-0,35	-0,44	-12,55
Resultado	3,43	4,27	4,32	3,92	5,39	5,72	4,57	-1,62	4,52	3,64	4,2	4,27	147,25
Distribuído	3,28	3,66	3,66	3,66	4,05	4,24	4,24	4,24	4,44	3,86	3,86	4,05	141,17
Resultado/Cota	0,89	1,11	1,12	1,02	1,4	1,48	1,19	-0,42	1,17	0,94	1,09	1,05	38,49
Rendimento Distribuído/Cota	0,85	0,95	0,95	0,95	1,05	1,1	1,1	1,1	1,15	1,00	1,00	1,05	36,97

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

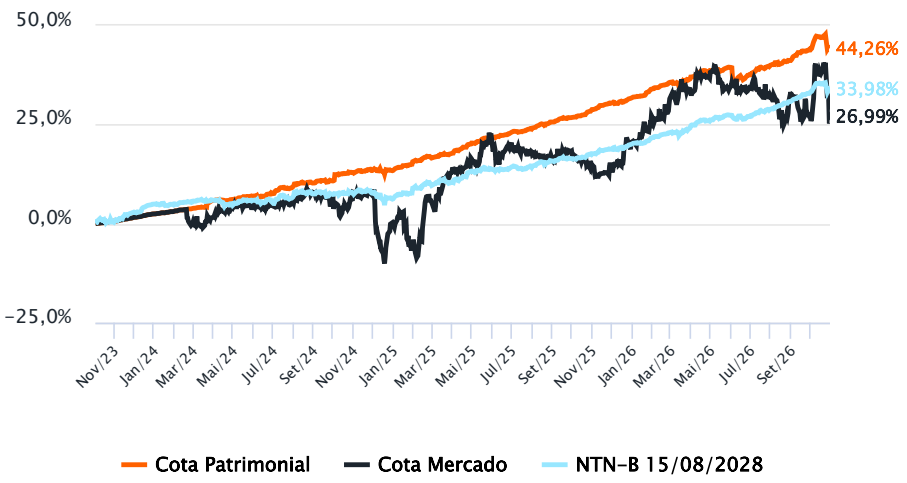
30 de Outubro

Cota Patrimonial
99,96

Cota de Mercado
85,78

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses
12,19%

Retorno acumulado



Performance mensal

		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2026	Cota Patrimonial*	1,67%	1,27%	0,99%	1,19%	0,61%	-1,26%	1,65%	0,84%	2,15%	0,04%	-	-	9,49%
	Cota Mercado**	5,61%	3,36%	1,12%	3,90%	-3,00%	0,62%	-1,98%	0,71%	-3,89%	-0,79%	-	-	5,38%
	Índice	1,29%	1,11%	1,36%	1,23%	0,93%	-0,13%	1,33%	1,51%	1,80%	0,58%	-	-	11,57%
2025	Cota Patrimonial*	2,03%	0,73%	1,00%	2,22%	1,25%	0,99%	0,70%	1,42%	0,90%	1,59%	1,19%	1,09%	16,17%
	Cota Mercado**	-4,27%	9,83%	7,16%	3,02%	5,10%	-1,48%	-1,93%	-0,58%	0,75%	-2,91%	0,42%	4,46%	20,22%
	Índice	2,58%	0,59%	0,74%	2,56%	0,43%	0,47%	-0,05%	1,45%	0,46%	1,06%	0,98%	1,07%	13,03%
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%	0,02%	10,73%
	Cota Mercado**	0,67%	-2,71%	1,14%	2,62%	0,62%	0,32%	0,46%	2,25%	-0,94%	0,93%	0,16%	-7,27%	-2,14%
	Índice	0,09%	0,66%	0,32%	-1,27%	1,16%	-0,29%	1,09%	0,70%	-0,11%	0,36%	-0,06%	-1,34%	1,28%

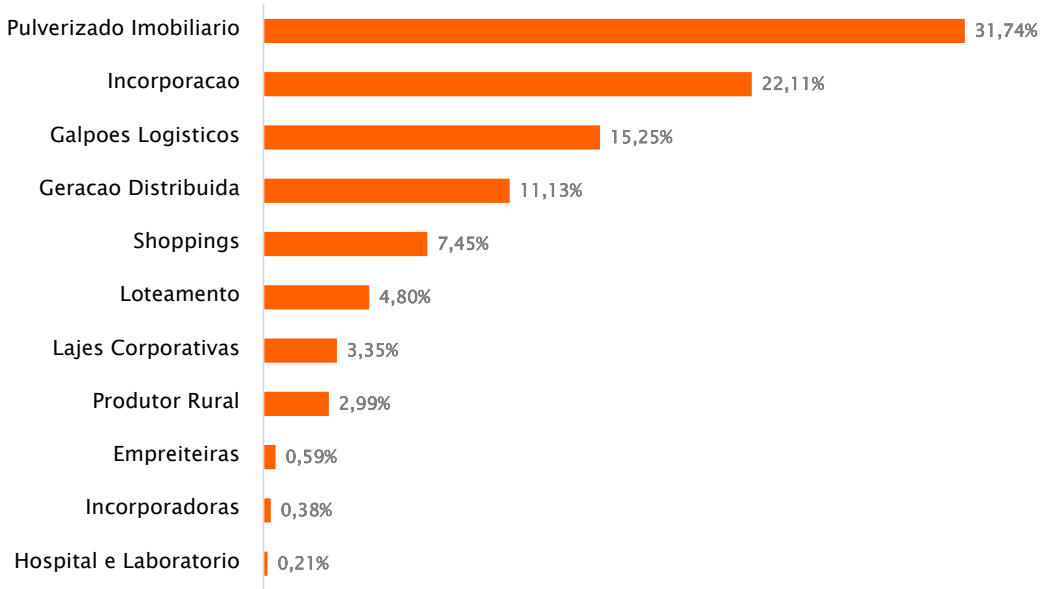
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 03/10/2023 a 16/02/2024 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 19/02/2024

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	Incorporacao	IPCA+	9,81%	12,14%	27,14	7,04%	1,89
24L2283691	Salas	Incorporacao	IPCA+	13,29%	12,15%	21,82	5,66%	1,09
25J2931803	Fulwood FW10	Galpoes Logisticos	IPCA+	9,50%	9,35%	20,47	5,31%	3,40
23H1317741	Origo	Geracao Distribuida	IPCA+	10,61%	11,63%	20,41	5,29%	3,62
26E3886906	BTS Lear	Galpoes Logisticos	IPCA+	9,80%	9,75%	20,37	5,28%	4,91
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	20,08	5,21%	1,98
26C0013804	CashMe III Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,60%	8,76%	18,65	4,84%	3,37
26H4012008	Cyrela	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,81%	9,77%	18,6	4,82%	3,27
24E1462380	Delta Energia	Geracao Distribuida	IPCA+	8,73%	10,64%	15,28	3,96%	2,34
25K3753716	XPLG	Galpoes Logisticos	IPCA+	8,93%	9,16%	15,25	3,95%	6,63
25K3796700	Vista Faria Lima	Lajes Corporativas	IPCA+	8,76%	8,96%	12,32	3,20%	4,72
26J6008230	FHV	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	11,60%	12,86%	12,21	3,17%	5,91
25L0159688	Almeida Junior	Shoppings	IPCA+	8,58%	9,25%	11,83	3,07%	5,25
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,60%	11,29%	10,98	2,85%	2,16
26A1798621	Ancar IC BPS	Shoppings	CDI%	110,00%	104,70%	10,33	2,68%	4,33
24I1521991	Direcional 1	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,14%	2,00%	10,21	2,65%	1,03
25C3470318	ABMais	Loteamento	IPCA+	10,96%	10,27%	9,23	2,39%	3,32
25E4058794	Direcional 2	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,73%	9,23%	9,23	2,39%	2,46
25K1934018	JMD Urbanismo	Loteamento	IPCA+	10,22%	10,29%	8,43	2,19%	2,67
25J3005313	Frizzo III	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	11,41%	11,00%	8,22	2,13%	2,05
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	2,85%	3,00%	7,53	1,95%	2,06
25L3506423	MRV FB I	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,05%	1,67%	7,28	1,89%	1,81
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,21%	8,29%	6,97	1,81%	1,46
23L1199584	Urba II Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,82%	15,20%	6,96	1,81%	2,13
26J5063340	EPO	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,00%	10,00%	6,05	1,57%	3,44
26H2820486	Multiplan	Shoppings	CDI%	96,50%	99,26%	5,22	1,35%	4,43
25I2423667	Proj. Bronze Ipanema	Incorporacao	CDI+	2,50%	2,50%	4,74	1,23%	1,31
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,45%	15,69%	4,53	1,17%	3,29
26C4869290	MRV Pro-Soluto II	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,50%	2,50%	4,37	1,13%	1,45
23L1199759	Urba II Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,89%	16,24%	2,85	0,74%	2,37
26G4614294	Projetos de Energia	Construção	CDI+	7,00%	5,17%	2,17	0,56%	1,83
23F1241290	MRV Pro-Soluto I	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,18%	11,03%	2,15	0,56%	0,69
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,54%	12,45%	2,11	0,55%	2,33
22B0006022	MRV	Incorporadoras	IPCA+	12,25%	13,32%	1,38	0,36%	1,66
23I1932138	Urba I Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,66%	15,18%	0,88	0,23%	2,62
17H0164854	Rede Dor	Hospital e Laboratorio	IPCA+	10,33%	12,30%	0,77	0,20%	0,50
24A2984302	Solfacil Mez A	Geracao Distribuida	PRE	19,55%	20,33%	0,71	0,18%	4,14
Total						**367,71**	**95,36%**	**3,08**

Portfólio de investimentos

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R$ MM)	% PL	% do Portfolio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	9,86%	10,63%	290,54	75,35%	79,01%	3,28
CDI+	2,62%	2,47%	56,38	14,62%	15,33%	1,69
CDI%	105,47%	102,87%	15,56	4,03%	4,23%	4,36
PRE	13,40%	16,31%	5,23	1,36%	1,42%	3,40

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Pulverizado Imobiliario	31,74%
Incorporacao	22,11%
Galpoes Logisticos	15,25%
Geracao Distribuida	11,13%
Shoppings	7,45%
Loteamento	4,80%
Lajes Corporativas	3,35%
Produtor Rural	2,99%
Construção	0,59%
Incorporadoras	0,38%
Hospital e Laboratorio	0,21%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
FII MAGOPPF	Taxa: IPCA + 11% a.a. Vencimento: 07/2027	CRI da Porto5 detido através de um FII - A operação envolve três projetos residenciais, financiados por bancos de primeira linha, com dois deles localizados em Pelotas-RS e um em Itajaí-SC, apresentando bom nível de venda nos três projetos. A estrutura de garantia consiste na alienação fiduciária superveniente de um dos projetos, alienação fiduciária das unidades após a quitação do plano empresário, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária dos recebíveis em condição suspensiva, cessão fiduciária dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.
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.
Idea Zarvos	Taxa: CDI + 2.85% 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.

Portfolio de Investimentos

Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
Lotisa	Taxa: CDI + 2.56% Vencimento: 12/2030	Fundada em 2005 e principal incorporadora de Itajaí, a Lotisa já entregou mais de 23 obras e 1.640 unidades, sendo uma relevante incorporadora de Santa Catarina. O CRI tem como objetivo suportar o ciclo de crescimento da incorporadora e reforçar seu caixa, consistindo em uma operação de antecipação de dividendos de dois projetos localizados em Itajaí, financiados pelo Itaú BBA e pela Caixa Econômica Federal, ambos projetos com mais de 70% de vendas. Em sua estrutura de garantias o CRI conta com a alienação fiduciária das cotas e cessão fiduciária dos dividendos dos dois projetos, fiança dos sócios controladores e de empresa patrimonial, além de covenants de conclusão de obras e LTV de 50% dos dividendos futuros dos projetos.
Safira - Bronze Ipanema Sr	Taxa: CDI + 2.5% Vencimento: 02/2028	A Safira é uma incorporadora com longo histórico de atuação na cidade do Rio de Janeiro, Safira - Bronze Ipanema Sr com mais de 40 obras entregues. O projeto objeto da operação está localizado em Ipanema e 100% vendido e a estrutura de garantias do CRI conta com hipoteca do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da incorporadora.
Salas	Taxa: IPCA + 13.29% Vencimento: 12/2028	A Salas é importante incorporadora localizada em Rondonópolis-MT e com atuação desde 1984, tendo entregue mais de 26 empreendimentos e 1.100 unidades. O CRI foi emitido com o objetivo de suportar o crescimento da incorporadora no lançamento de novos projetos e consiste em uma operação subordinada ao plano empresário de dois projetos localizados em Rondonópolis e financiados pelo Santander, com mais de 70% de vendas e boa evolução de obras. Em sua estrutura de garantia, o CRI possui o aval da incorporadora, dos seus sócios, cessão fiduciária dos recebíveis após quitação do plano empresário e covenants de conclusão de obras e de dividendos futuros.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
CashMe I Sr	Taxa: IPCA + 8.21% 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, onda a cota sênior objeto da operação possui subordinação de 40% além de LTV médio de 48%.
CashMe III Sr	Taxa: IPCA + 8.6% Vencimento: 03/2038	CashMe Sr. é um CRI pulverizado de Securitização de operações de Home Equity da CashMe, empresa de serviços financeiros da Cyrela. A operação conta com 20% de subordinação e excesso de Spread que garante proteção adicional à estrutura, além do histórico de baixíssima inadimplência dos crédito originados pela companhia.
Cyrela	Taxa: IPCA + 9.81% Vencimento: 09/2040	CRI de antecipação de carteira, via true sale, de empreendimentos desenvolvidos pela Cyrela. A carteira é composta por empreendimentos performados, com venda média de 97%. O LTV médio inicial é de 50% e a estrutura conta com subordinação de 10%.
Direcional 1	Taxa: CDI + 2.14% 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.
Direcional 2	Taxa: IPCA + 8.73% Vencimento: 03/2032	Cessão de uma carteira pulverizada de financiamento direto da Direcional, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com LTV máximo de cada crédito após a entrega das chaves de 65% e uma concentração máxima de 0,8% por crédito. Esta operação conta ainda com uma subordinação de 18%, suportando mais de 4x a perda histórica, e a alienação fiduciária das unidades dos créditos pós-chaves.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
EPO	Taxa: IPCA + 10% Vencimento: 09/2038	Operação Pulverizada baseada numa carteira de créditos de 6 loteamentos na Região Metropolitana de Belo Horizonte sendo apenas 1 projeto em obras. Há índices de cobertura e conclusão de obras além de obrigação de recompra para créditos inadimplidos acima de 90 dias. A operação conta com AF dos Lotes, excesso de carteira de 1.30x, aval da Holding e dos sócios PF.
FHV	Taxa: IPCA + 11.6% Vencimento: 10/2036	Operação Pulverizada baseada numa carteira de crédito de 2 loteamentos no interior de SP com mais de 8 anos de histórico de pagamento. Há índices de cobertura e obrigação de recompra para créditos inadimplidos acima de 60 dias. A operação conta com excesso de carteira de 1.30x, aval da Holding e previsão de AF, além de um mecanismo de clean-up no prazo máximo de 5 anos.
Frizzo III	Taxa: IPCA + 11.41% Vencimento: 09/2031	A operação consiste na cessão de carteira de recebíveis de quatro empreendimentos ja concluídos e bem vendidos da Loteadora e Incorporadora Frizzo, com mais de 38 anos de atuação. Localizados na região de Viamão-RS, os empreendimentos da operação consistem em três condomínios fechados e um loteamento aberto. Em sua estrutura de garantia, a operação conta com a alienação fiduciária das cotas das quatro SPEs, aval dos sócios pessoa física e da holding, cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária dos lotes. A operação apresenta um LTV máximo contratual de 57,50%.
MRV FB I	Taxa: CDI + 2.05% Vencimento: 12/2028	Operação de Pulverizado Imobiliário do segmento de alto padrão da MRV a taxa de CDI + 2,05% com Duration de 2,1 anos e 100% garantida pela MRV em casos de inadimplência
MRV Pro-Soluto I	Taxa: IPCA + 10.18% Vencimento: 06/2029	A MRV é uma das maiores incorporadoras do país, com forte atuação no segmento de baixa renda. Está 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.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
MRV Pro-Soluto II	Taxa: CDI + 2.5% Vencimento: 01/2030	Está operação consiste na cessão de uma carteira de recebíveis pró-soluto (parcela do imóvel financiada diretamente com a incorporadora), com confortável cobertura em relação a perda histórica além de coobrigação da MRV em 1x a perda.
Urba I Mez A	Taxa: IPCA + 8.66% 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 alémde 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.
Urba I Sr	Taxa: IPCA + 8.54% 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 II Mez A	Taxa: IPCA + 9.89% 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 alémde 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.
Urba II Sr	Taxa: IPCA + 8.82% 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.

Portfolio de Investimentos

Galpoes Logisticos

Ativo	Características	Descrição
XPLG	Taxa: IPCA + 8.93% Vencimento: 11/2037	Alavancagem do FII XPLG, remunerando a uma taxa de IPCA + 8,96% a.a. A operação conta com a alienação fiduciária de galpões logísticos, com LTV 31% e cessão fiduciária dos recebíveis de locação em sua estrutura de garantias, com covenant de ICSD de 1,25x
Fulwood FW10	Taxa: IPCA + 9.5% Vencimento: 11/2030	CRI lastreado em contrato de Built to Suit com o Mercado Livre (MELI), tendo como garantia real um galpão logístico recém-entregue, localizado na região metropolitana de Florianópolis/SC. A taxa de aquisição foi de IPCA + 9,5% a.a., com duration de 3,7 anos e LTV máximo de 80%.
BTS Lear	Taxa: IPCA + 9.8% Vencimento: 05/2041	CRI lastreado em contrato atípico de BTS com a Lear Brasil, subsidiária local da Lear Corporation, multinacional norte-americana líder global em assentos automotivos e sistemas de distribuição elétrica para a indústria automobilística.

Shoppings

Ativo	Características	Descrição
Almeida Junior	Taxa: IPCA + 8.58% Vencimento: 12/2035	A Almeida Júnior é uma importante rede de shoppings da Região Sul. A operação consiste em um CRI com estrutura de garantias abrangendo fiança das empresas do grupo, alienação fiduciária do Norte Shopping em Blumenau-SC com LTV máximo de 65% e cessão fiduciária dos recebíveis de locação do Norte Shopping e Nações Shopping, com ICSD de 1,10x.
Ancar IC BPS	Taxa: 110% do CDI Vencimento: 01/2036	CRI com Alienação Fiduciária do Botafogo Praia Shopping e de Fração do Iguatemi POA comprado oportunisticamente no secundário com deságio para gestão de caixa do fundo.
Multiplan	Taxa: 96.5% do CDI Vencimento: 08/2034	CRI oportunistíco da Multiplan para gestão de caixa do fundo

Portfolio de Investimentos

Geracao Distribuida

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.
Origo	Taxa: IPCA + 10.61% 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.
Solfacil Mez A	Taxa: 19.55% 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%.
Solfacil Super Sr	Taxa: 12.45% 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%.

Construção

Ativo	Características	Descrição
Projetos de Energia	Taxa: CDI + 7% Vencimento: 08/2031	Operação para financiamento de capital de giro de grande empresa de construção de grandes projetos de infraestrutura no setor de energia. A operação conta com Cessão Fiduciária de Recebíveis com Razão de Garantia Mínima de 400% e Razão de Fluxo Mínimo Mensal de 150%, além de aval de coligada.

Portfolio de Investimentos

Loteamento

Ativo	Características	Descrição
ABMais	Taxa: IPCA + 10.96% Vencimento: 03/2037	A ABMais é uma loteadora com 10 anos de atuação e a operação consiste no financiamento de obras de um loteamento na cidade de Franca-SP. A estrutura de garantias da operação consiste no aval do sócio, cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, fundo de reservas e fundo de obras, além de possuir covenants de endividamento e cobertura de recebíveis a valor presente de 120%.
JMD Urbanismo	Taxa: IPCA + 10.22% Vencimento: 11/2033	A JMD é uma loteadora da Região Centro-Oeste, atuando desde 2002 e com mais de 15 empreendimentos entregues. A operação consiste em um CRI corporativo com cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de lotes, aval dos sócios e covenants de cobertura e endividamento em sua estrutura de garantias.

Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição
Vista Faria Lima	Taxa: IPCA + 8.76% Vencimento: 11/2032	A operação consiste na aquisição alavancada do edifício Vista Faria Lima, prédio triplo A localizado a uma quadra da Faria Lima. A operação conta com alienação fiduciária do ativo, a um LTV de 62%, e cessão fiduciária dos recebíveis de locação.

Incorporadoras

Ativo	Características	Descrição
MRV	Taxa: IPCA + 12.25% Vencimento: 02/2029	Compra oportunística no mercado secundário de um CRI MRV visando ganho de capital.

Portfolio de Investimentos

Produtor Rural

Ativo	Características	Descrição
GAPS	Taxa: IPCA + 8.6% 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%.

Hospital e Laboratorio

Ativo	Características	Descrição
Rede Dor	Taxa: IPCA + 10.33% Vencimento: 11/2027	A operação consiste em um CRI com risco no contrato de locação atípico envolvendo a Rede D'or e o Hospital Santa Helena, localizado em Brasília. Em sua estrutura de garantia, a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel.

Características Operacionais

ISIN:	BRICRICTF004
Nome:	Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII
CNPJ:	51.294.441/0001-84
Taxa de Adm.:	1,00% a.a.
Taxa de Performance:	Não há
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	03/10/2023
Patrimônio Líquido:	R$ MM 385,58
Número de Investidores:	11.061
Valor da Primeira Cota:	R$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R$ 825.047
Classificação Anbima:	FII PAPEL 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.itau.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

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Informações relevantes

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 51.294.441/0001-84 - 30/10/2026

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. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management (ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA., CNPJ 40.430.971/0001-96) é a gestora de fundos de investimento do conglomerado 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.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.