



Dezembro 2025

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

 31 de Dezembro

Cota Patrimonial

R\$ 101,19

Cota de Mercado

R\$ 90,90

Patrimônio Líquido

R\$ 390,34 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

9.466

Dividendos a Pagar

R\$ 0,95/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,88% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,29% a.a.

Cenário



No exterior, o Federal Reserve decidiu por mais um corte de 0,25 p.p., levando a taxa básica de juros para o intervalo entre 3,50% e 3,75%. Paralelamente, os dados divulgados do PIB do terceiro trimestre reforçaram a resiliência da economia americana: o crescimento do PIB real avançou 4,3% anualizado, acima das expectativas (3,3%), e o consumo das famílias registrou alta de 3,5% no período.

Esse conjunto de números sugere que a atividade segue robusta, o que, em nossa visão, pode levar o Fed a avaliar uma pausa temporária no ciclo de cortes, observando com cautela os próximos indicadores.

No Brasil, o Banco Central manteve a taxa Selic em 15,0% a.a., reiterando a estratégia de manter a política monetária em terreno contracionista por um período prolongado. Apesar disso, a comunicação trouxe nuances importantes: houve reconhecimento de avanço no processo de desinflação e maior confiança de que a política adotada vem surtindo efeito.

A autoridade monetária também destacou sinais de moderação da atividade — em linha com o esperado — enquanto a inflação continua arrefecendo, embora ainda acima da meta. A projeção do BC para o horizonte relevante (2º tri/2027) recuou de 3,3% para 3,2%. Assim, não enxergamos sinalização de início do ciclo de cortes já em janeiro; o plano base segue sendo um possível início em março, com margem para antecipação caso o cenário melhore.

Entre os dados de preços, o IPCA de novembro avançou 0,18%, levemente abaixo do esperado (0,19%), e acumulou 4,46% em 12 meses, versus 4,68% anteriormente. A composição foi positiva, com serviços e bens industriais rodando abaixo do projetado. Ao longo do mês, o IPCA-15 mostrou alta de 0,25%, em linha com o consenso, acumulando 4,4% em 12 meses. No geral, seguimos com um quadro de inflação que melhora, puxada por alimentos e bens industrializados — beneficiados pelo câmbio — enquanto serviços mostram resiliência, mas com algum alívio na margem.

Por fim, as notícias de candidatura à presidência de Flavio Bolsonaro para 2026 trouxeram mais incerteza ao cenário político, levando à apreciação do dólar, que chegou a bater R\$5,59 ao longo do mês e fechou o ano de 2025 em R\$5,47.



Comentários do gestor



Entramos o ano com uma taxa Selic ainda elevada, reflexo do ciclo de aperto monetário adotado para conter a inflação em 2024. Ao longo dos meses, mesmo com alguns episódios de volatilidade nos mercados e movimentos nas curvas de juros, o comportamento da inflação mostrou-se mais benigno e convergiu para níveis compatíveis com a meta. Com a atividade dando sinais de desaceleração, o mercado passou a precificar cortes na Selic para 2026 — um ambiente que tende a favorecer gradualmente os ativos de risco, ainda que o calendário eleitoral traga algum ruído adicional no curto prazo.

Diante desse contexto, somado ao da queda de juros nos EUA, o Ibovespa teve uma forte performance ao longo do ano, com alta de 34,3%. Já o IFIX fechou dezembro com valorização de 3,26%, acumulando 21,1% em 2025.

Esse desempenho reflete, sobretudo, a antecipação do mercado a um cenário de juros em queda a partir de 2026, combinada à percepção de fundamentos mais sólidos nos microindicadores de cada segmento do setor imobiliário listado.

O ICRI irá distribuir R\$ 0,95 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,3% em relação à cota de fechamento de mercado e de 11,9% em relação à cota patrimonial. No mês de dezembro, realizamos novas alocações na carteira, diversificando os segmentos dos nossos ativos. A primeira delas foi a alocação em uma operação da JMD Urbanismo, uma loteadora do centro-oeste, no montante de R\$ 10M, equivalente a 2,5% do PL do fundo, remunerando a uma taxa de IPCA + 10,22% a.a. A operação conta com aval dos sócios, cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis em sua estrutura de garantia.

Fizemos também o aporte em uma operação de aquisição alavancada do edifício Vista Faria Lima, prédio triplo A localizado a uma quadra da Faria Lima, no montante de R\$ 12M, equivalente a 3% do PL do ICRI, remunerando a IPCA + 8,75% a.a. e contando com alienação fiduciária do ativo, a um LTV de 62%, e a cessão fiduciária dos recebíveis de locação.

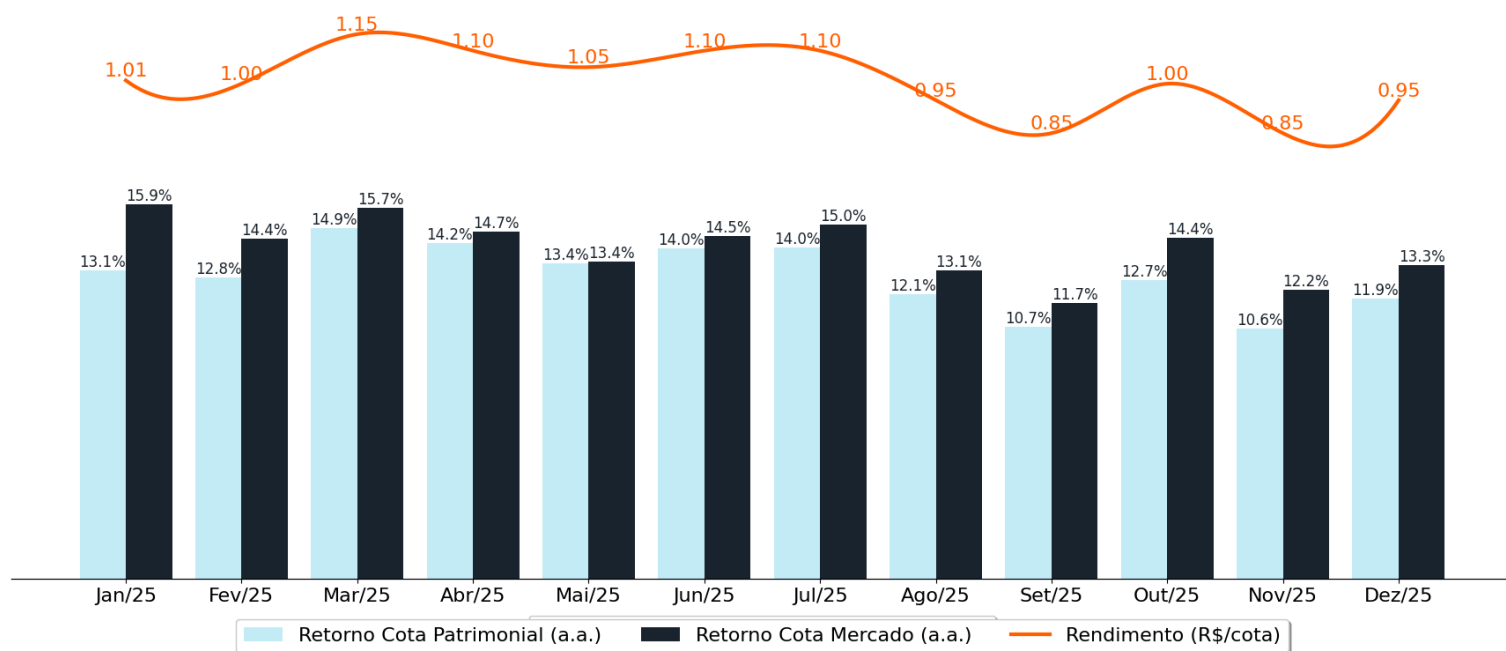
Por fim, investimos R\$ 12M em um CRI da Almeida Júnior, uma importante rede de shoppings da região sul do Brasil, equivalente a 3% do fundo, a uma taxa de IPCA + 8,58% a.a.. Em sua estrutura de garantias, contamos com fiança das empresas do grupo, alienação fiduciária do ativo com LTV máximo de 65% e cessão fiduciária dos recebíveis, com ICSD de 1,10x.

Neste mês, estamos agregando mais garantias à estrutura do CRI presente no FII MAG através da alienação fiduciária de novos ativos e aprovamos a repactuação dos juros por seis meses. Seguimos acompanhando semanalmente a evolução física e financeira dos projetos, com os agentes de monitoramento presentes nos canteiros de obra para promover o ritmo de obras desejado pelos credores.

Ao longo de 2025, o fundo distribuiu R\$ 12,11 em dividendos, equivalente a um dividendo mensal médio de R\$ 1,01 por cota. Em relação à cota de fechamento de dezembro de 2024, a distribuição de 2025 representa um dividend yield anualizado de 13,9%, equivalente a IPCA + 9,26%. Em relação à cota do IPO, de 102,10, o dividend yield anualizado é de 11,9%, equivalente a IPCA + 7,30%. Encerramos o mês de dezembro com 3,7% do PL em caixa, com o portfólio alocado em 34 operações, e devemos ter novas liquidações nos próximos meses.

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.)
Jan- 25	99,25	81,79	1,01	1,03%	13,06%	1,23%	15,87%
Fev- 25	98,98	88,72	1,00	1,01%	12,78%	1,13%	14,40%
Mar- 25	98,82	94,00	1,15	1,16%	14,87%	1,22%	15,71%
Abr- 25	99,91	95,65	1,10	1,11%	14,21%	1,15%	14,71%
Mai- 25	100,11	99,37	1,05	1,05%	13,37%	1,06%	13,44%
Jun- 25	100,00	96,86	1,10	1,10%	14,01%	1,14%	14,51%
Jul- 25	99,59	93,91	1,10	1,10%	14,03%	1,17%	15,00%
Ago- 25	100,05	92,27	0,95	0,95%	12,07%	1,03%	13,08%
Set- 25	100,10	92,00	0,85	0,85%	10,68%	0,92%	11,67%
Out- 25	100,70	88,50	1,00	1,00%	12,67%	1,13%	14,43%
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%



*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
Jan- 25	382.856.674,80	99,25	1,06%	1,01	81,79	-17,59%
Fev- 25	381.798.449,22	98,98	-0,28%	1,00	88,72	-10,37%
Mar- 25	381.197.588,91	98,82	-0,16%	1,15	94,00	-4,88%
Abr- 25	385.398.351,69	99,91	1,10%	1,10	95,65	-4,27%
Mai- 25	386.154.787,41	100,11	0,20%	1,05	99,37	-0,74%
Jun- 25	385.727.410,73	100,00	-0,11%	1,10	96,86	-3,14%
Jul- 25	384.164.266,80	99,59	-0,41%	1,10	93,91	-5,71%
Ago- 25	385.945.294,18	100,05	0,46%	0,95	92,27	-7,78%
Set- 25	386.128.135,58	100,10	0,05%	0,85	92,00	-8,09%
Out- 25	388.420.489,30	100,70	0,59%	1,00	88,50	-12,11%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Total*
Receitas	4,81	4,45	5,2	5,5	5,04	4,48	5,00	4,46	4,02	4,92	3,68	4,61	117,19
Receitas CRI	4,66	4,28	5,00	5,32	4,83	4,29	4,77	4,21	3,77	4,53	3,33	4,33	94,12
Receita Caixa	0,15	0,17	0,2	0,18	0,21	0,19	0,23	0,22	0,39	0,4	0,35	0,27	22,86
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,21
Despesas	-0,39	-0,31	-0,32	-0,34	-0,37	-0,35	-0,4	-0,37	-0,37	-0,45	-0,25	-0,34	-8,87
Resultado	4,42	4,14	4,88	5,16	4,67	4,13	4,61	4,09	3,64	4,48	3,4	4,26	108,32
Distribuído	3,9	3,86	4,44	4,24	4,05	4,24	4,24	3,66	3,28	3,86	3,28	3,66	100,86
Resultado/Cota	1,15	1,07	1,26	1,34	1,21	1,07	1,19	1,06	0,94	1,16	0,89	1,11	28,46
Rendimento Distribuído/Cota	1,01	1,00	1,15	1,1	1,05	1,1	1,1	0,95	0,85	1,00	0,85	0,95	26,52

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

31 de Dezembro

Cota Patrimonial

101,19

Cota de Mercado

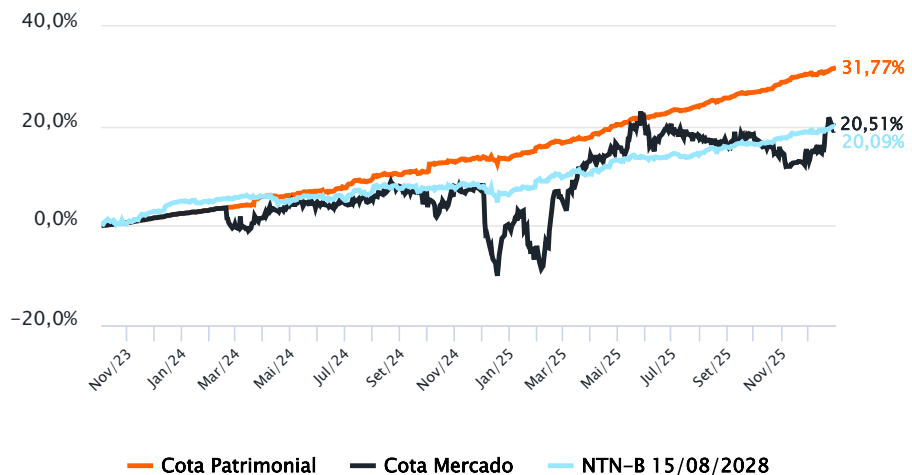
90,90

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

16,17%

3,14% acima do índice

Retorno acumulado



Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
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%
2025 Cota Mercado**	-4,27%	9,83%	7,16%	3,02%	5,10%	-1,48%	-1,93%	-0,58%	0,74%	-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%
2024 Cota Mercado**	0,67%	-2,71%	1,14%	2,62%	0,62%	0,32%	0,47%	2,24%	-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%
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

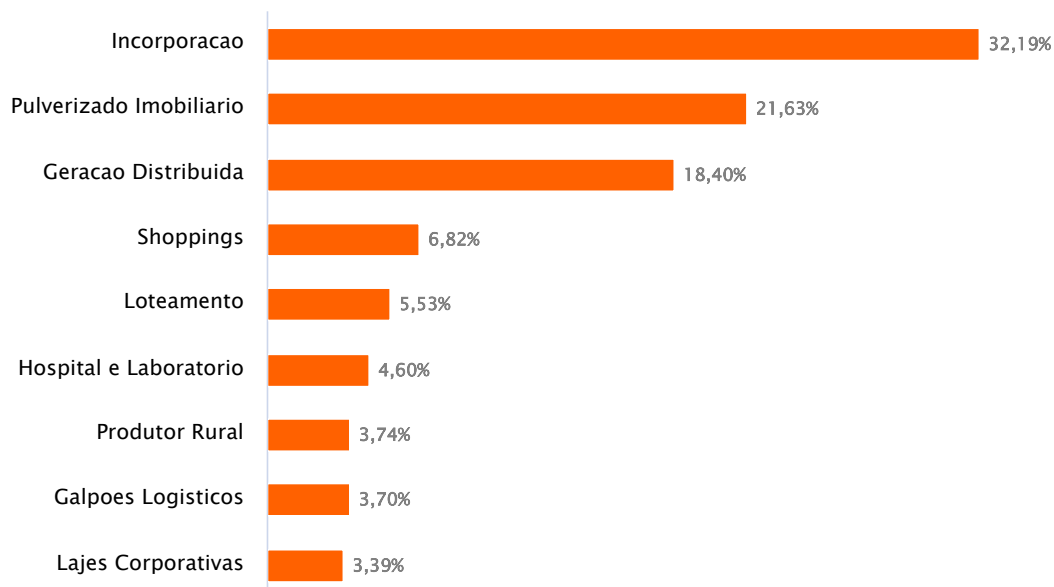
Portfólio de investimentos



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	Incorporacao	IPCA+	9,81%	12,34%	25,73	6,59%	2,53
23H1317741	Origo	Geracao Distribuida	IPCA+	10,61%	9,20%	22,54	5,78%	4,06
24L2283691	Salas	Incorporacao	IPCA+	13,29%	13,49%	20,85	5,34%	1,77
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	20,07	5,14%	1,69
24E1394847	Econ	Incorporacao	CDI+	3,80%	3,75%	20,03	5,13%	1,35
24E1462380	Delta Energia	Geracao Distribuida	IPCA+	8,73%	10,73%	16,73	4,29%	2,62
24K0003802	Hospital Blanc	Hospital e Laboratorio	CDI+	2,03%	2,07%	15,07	3,86%	2,63
23F0046476	AXS	Geracao Distribuida	IPCA+	11,77%	12,49%	14,76	3,78%	4,30
24I1521991	Direcional 1	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,14%	2,00%	14,31	3,66%	1,30
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,60%	10,43%	13,29	3,40%	2,36
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	13,15	3,37%	1,15
25K3796700	Vista Faria Lima	Lajes Corporativas	IPCA+	8,79%	8,59%	12,05	3,09%	5,22
25L0159688	Almeida Junior	Shoppings	IPCA+	8,58%	8,64%	12,02	3,08%	5,61
23L1199584	Urba II Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,82%	11,24%	11,69	2,99%	2,32
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	10,6	2,72%	2,00
25E4058794	Direcional 2	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,73%	8,26%	10,25	2,63%	2,81
25K1934018	JMD Urbanismo	Loteamento	IPCA+	10,33%	10,23%	9,85	2,52%	2,76
25C3470318	ABMais	Loteamento	IPCA+	10,96%	11,30%	9,78	2,51%	3,40
25J3005313	Frizzo III	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	11,41%	11,21%	9,68	2,48%	2,34
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,21%	9,48%	9,23	2,36%	1,82
25I0014209	Multiplan	Shoppings	CDI%	0,07%	97,99%	8,38	2,15%	5,55
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,42%	13,25%	7,83	2,00%	3,81
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	7,53	1,93%	2,82
23F1354284	CashMe II Sr	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,02%	0,76%	6,84	1,75%	0,53
20K0777893	Tiberio	Incorporacao	CDI+	2,78%	2,70%	5,4	1,38%	1,29
23L1199759	Urba II Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,88%	12,18%	4,96	1,27%	2,55
25I2423667	Proj. Bronze Ipanema	Incorporacao	CDI+	2,61%	2,50%	4,16	1,07%	2,13
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,54%	11,04%	4,09	1,05%	2,38
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,83	0,98%	2,51
23F1241290	MRV	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,18%	9,43%	3,79	0,97%	0,95
22J0020689	Evolua	Geracao Distribuida	IPCA+	8,94%	11,09%	2,28	0,59%	2,67
23I1932138	Urba I Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,66%	11,05%	2,01	0,52%	2,75
17H0164854	Rede Dor	Hospital e Laboratorio	IPCA+	10,33%	10,58%	1,27	0,32%	0,89
24A2984302	Solfacil Mez A	Geracao Distribuida	PRE	19,53%	18,41%	1,22	0,31%	4,48
Total						355,27	91,02%	2,66

Portfólio de investimentos



Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,02%	10,80%	216,87	55,56%	61,04%	3,03
CDI+	2,62%	2,43%	120,98	30,99%	34,05%	1,70
PRE	13,38%	13,94%	9,04	2,32%	2,55%	3,90
CDI%	0,07%	97,99%	8,38	2,15%	2,36%	5,55

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	32,19%
Pulverizado Imobiliario	21,63%
Geracao Distribuida	18,40%
Shoppings	6,82%
Loteamento	5,53%
Hospital e Laboratorio	4,60%
Produtor Rural	3,74%
Galpoes Logisticos	3,70%
Lajes Corporativas	3,39%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Incorporacao

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.
Exto	Taxa: CDI + 2.66% Vencimento: 11/2029	A Exto é uma tradicional incorporadora de São Paulo, com forte atuação nos bairros de Perdizes, Morumbi e Moema. A operação consiste em um CRI de Estoque Pronto de 05 empreendimentos com valor total equivalente a 130% da emissão (LTV de 76%), foi emitido com o intuito de reforço de caixa e suporte para o lançamento de novos projetos. O CRI possui em sua estrutura de garantias a alienação fiduciária do estoque e aval do sócio controlador.
FII - MAGOPP	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 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

Incorporacao

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.
Lotisa	Taxa: CDI + 2.56% Vencimento: 12/2030	Fundada em 2005 e com forte atuação na região de Santa Catarina, em especial Itajaí, a Lotisa já entregou mais de 23 obras e 1.640 unidades, sendo uma relevante incorporadora da região. O CRI tem como objetivo suportar o ciclo de crescimento da incorporadora e reforçar seu caixa, consistindo em uma operação subordinada ao plano empresarial 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 + 2.61% Vencimento: 02/2028	A Safira é uma incorporadora com longo histórico de atuação na cidade do Rio de Janeiro, 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 empresarial 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 empresarial e covenants de conclusão de obras e de dividendos futuros.

Portfolio de Investimentos

Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
Tibério	Taxa: CDI + 2.78% Vencimento: 11/2028	A Tibério é uma tradicional incorporadora de São Paulo com mais de R\$ 2,5 bilhões de VGV entregue e 25 obras concluídas. A operação consiste em um CRI com alienação fiduciária de estoque pronto como garantia, com um LTV de 50%, além de fiança das demais empresas do grupo e dos sócios.

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, onde a cota sênior objeto da operação possui subordinação de 40% além de LTV médio de 48%.
CashMe II Sr	Taxa: CDI + 2.02% 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%.
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
Frizzo III	Taxa: IPCA + 11.41% Vencimento: 09/2031	A operação consiste na cessão de carteira de recebíveis de quatro empreendimentos já 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	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.
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 além de 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 + 9.88% 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.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
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.

Geracao Distribuida

Ativo	Características	Descrição
AXS	Taxa: IPCA + 11.77% 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.
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.

Portfolio de Investimentos

Geracao Distribuida

Ativo	Características	Descrição
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: 19.53% 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: 12.42% 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%.

Hospital e Laboratorio

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.
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.

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%.

Galpoes Logísticos

Ativo	Características	Descrição
Bravo Logística	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%.

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.
Casa Shopping	Taxa: CDI + 2.75% 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.
Multiplan	Taxa: CDI + 0.07% Vencimento: 09/2035	A Multiplan é uma companhia relevante no segmento de shoppings, possuindo um portfólio de 20 ativos e 941 mil metros de ABL total. A operação não conta com garantias reais.

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 + 10.33% 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 + 8.79% 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.



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 390,34
Número de Investidores:	9.466
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.076.579
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.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 - 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 CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 51.294.441/0001-84 - 31/12/2025

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. 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 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:

