



Janeiro 2026

# 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

 30 de Janeiro

Cota Patrimonial

**R\$ 96,98**

Cota de Mercado

**R\$ 87,30**

Patrimônio Líquido

**R\$ 606,11 milhões**

Quantidade de Cotas

**6.250.000**

Quantidade de Cotistas

**14.082**

Dividendos a Pagar

**R\$ 0,85/cota**

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

**11,22% a.a.**

Dividend Yield (Cota de Mercado)

**12,33% a.a.**

## Cenário

---



A economia brasileira já começa a mostrar sinais de desaceleração, mesmo com alguma distorção nos dados por conta de efeitos sazonais.

A divulgação da inflação ao consumidor (IPCA-15), medida no meio do mês de janeiro, apresentou um avanço nos preços um pouco melhor do que o esperado. Sua variação foi de 0,20% em relação ao mês anterior, abaixo dos 0,22% esperados pelo mercado. A avaliação qualitativa da inflação no mês foi positiva, com serviços subjacentes mais fracos, bens industriais com alguma volta dos preços, mas ainda em nível baixo e com boa dinâmica, administrados mostrando deflação por conta de energia, alimentos como um todo com variação baixa no mês e núcleos de inflação, medidos retirando itens mais voláteis, apresentando melhora.

No final de janeiro, o Banco Central (BC) manteve a taxa Selic em 15,00% a.a., mas explicitou que, devido à melhora na inflação e à transmissão da política monetária mais evidente, a estratégia de política monetária mudou e a Selic deve ser recalibrada, antecipando para a próxima reunião, caso o cenário evolua como o esperado, o início do ciclo de flexibilização. O comitê também pontuou que a taxa de juros deve se manter em patamar restritivo, e que tanto o ritmo como a magnitude do ciclo devem ser guiados com serenidade para o atingimento da meta de inflação.

Na nossa leitura, o BC indicou como cenário mais provável o início do ciclo com uma redução de 0,50% em março e tenta sinalizar que, apesar de estar dependente dos dados, o “plano de voo” é seguir o ciclo de juros do Focus.

A economia americana mantém sinais de estabilização no mercado de trabalho e resiliência no crescimento, enquanto a inflação mostrou comportamento mais benigno. Em sua última reunião, o Fed, Banco Central dos EUA, decidiu pela manutenção da taxa básica de juros na banda entre 3,50% e 3,75%. Do ponto de vista geopolítico, o ambiente global segue mais fragmentado e instável, com movimentos de maior intervenção em regiões estratégicas.

Esse contexto foi bastante benéfico para a performance dos ativos no Brasil, favorecido pela manutenção do fluxo de capital estrangeiro para países emergentes, acompanhado de uma rotação por ativos de risco, dado o enfraquecimento da moeda americana. O real teve uma apreciação relevante, próxima a 5% no período, e o Ibovespa subiu 12,5%.



## Comentários do gestor

---



A combinação do início do ciclo de queda da taxa Selic com o movimento de fluxo global tende a favorecer a reprecificação de ativos no Brasil, expostos à curva longa de juros e a segmentos cíclicos no país, como o segmento imobiliário.

No mês de janeiro, o IFIX apresentou valorização de 2,27%. Os fundos de fundos e multiestratégias tiveram, na média, alta de 4,6%. A cota de mercado do ITRI teve valorização de 7,5%, fechando parte do grande desconto em relação ao seu valor patrimonial, que chegou a negociar. Ainda assim, no fechamento de janeiro esse desconto representava 10%.

Falando sobre os fundamentos do setor, os números de fechamento de 2025 mostram a contínua melhora. O segmento de galpões logísticos segue como principal destaque, com demanda resiliente e níveis de vacância próximos aos mínimos históricos.

Olhando o estoque nacional e analisando ativos classes A, A+ e B, a vacância atingiu 6,60%, uma redução em relação ao trimestre anterior (7,39%), e o menor valor já registrado na série histórica.

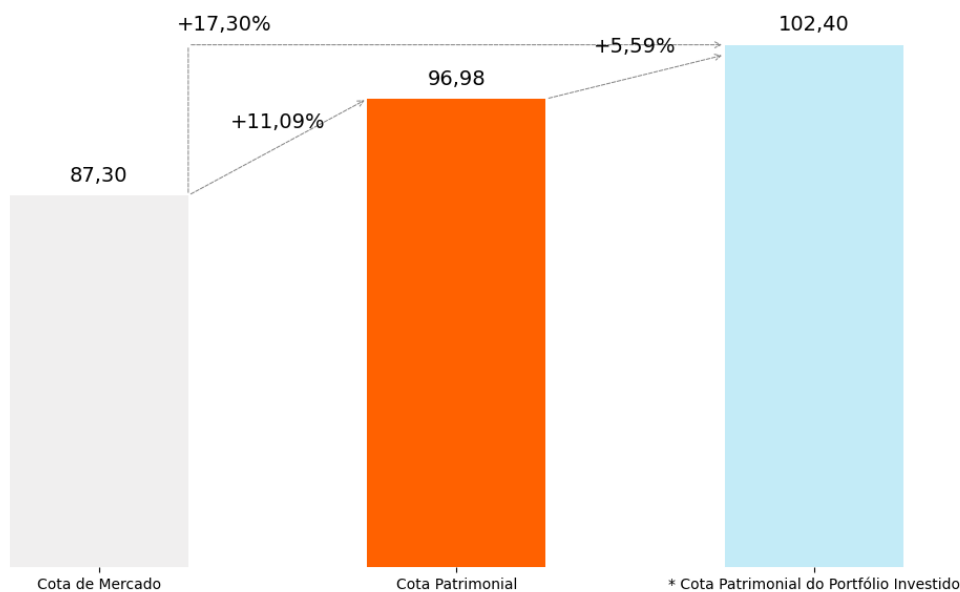
Já nas lajes corporativas, em São Paulo, a cidade reduziu seu nível de vacância, alcançando 16,28%, frente a 17,31% no terceiro trimestre de 2025. O indicador segue em queda, tendência iniciada em 2021.

Os principais eixos corporativos de São Paulo (Itaim, Faria Lima, JK, Vila Olímpia e Paulista) seguem com fundamentos robustos, com vacância baixa e valores de locação em níveis historicamente elevados. Esse contexto beneficia os proprietários dos ativos, mas impõe desafios relevantes aos ocupantes, especialmente àqueles com menor flexibilidade financeira ou menor dependência de localização premium. Como consequência, tem-se intensificado a realocação de demanda para áreas alternativas da cidade, o que vem sustentando a absorção e a queda da vacância nos mercados secundários.

O ITRI possui exposição de 14,36% ao segmento de logística e 8,77% em escritórios.

Tivemos nesse mês, novamente, o efeito não recorrente do rendimento do RDL11 (Fundo de Desenvolvimento Logístico da RBR), além de ganho de capital na venda de ações e alguns FIIs. Com isso, tivemos uma geração de caixa de R\$ 0,97 por cota e distribuimos R\$ 0,85/cota. Esse valor é topo da banda do guidance de distribuição que demos para o primeiro semestre de 2026 (entre R\$ 0,75 e R\$ 0,85). A reserva atual do fundo está em R\$ 0,61 por cota.

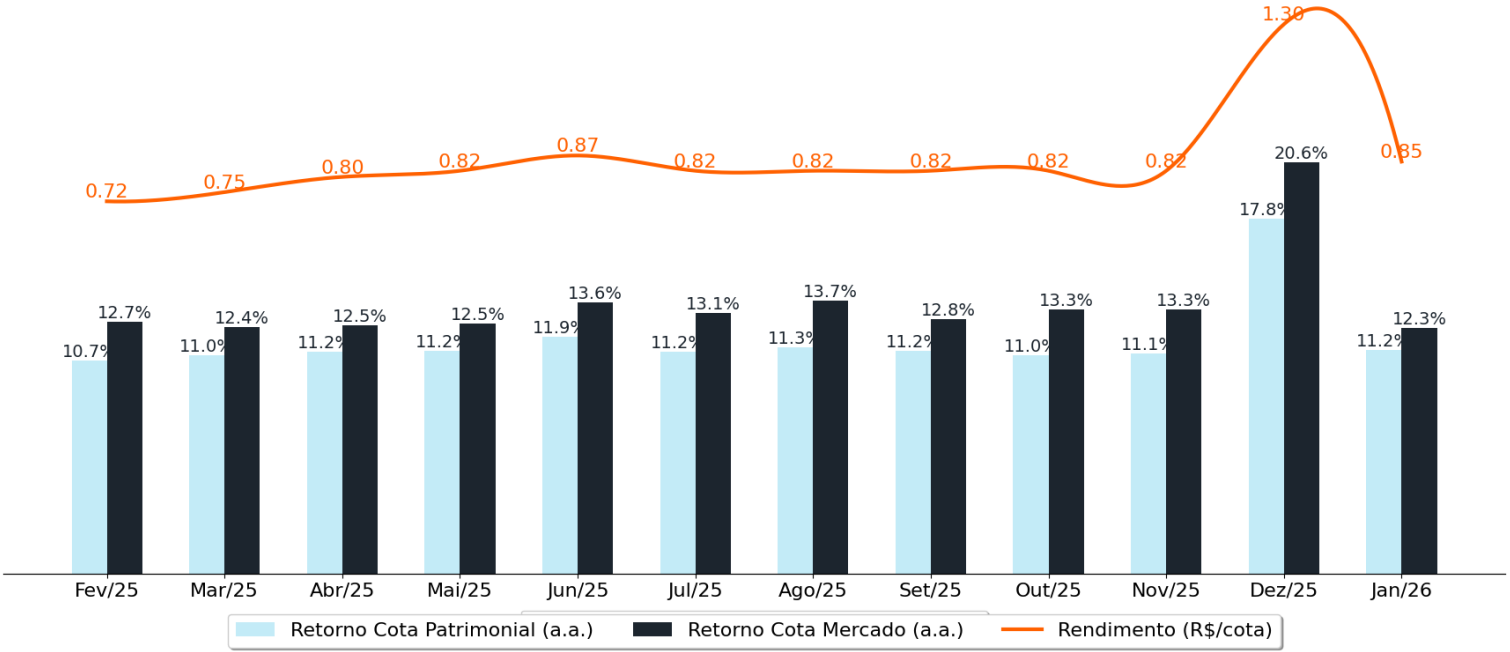
## Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



\* Cota considerando que os FIIs investidos negociem em suas cotas 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.) |
| 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%            |
| Abr- 25           | 92,28            | 81,40           | 0,80                    | 0,89%              | 11,16%             | 0,98%             | 12,45%            |
| Mai- 25           | 92,48            | 82,90           | 0,82                    | 0,89%              | 11,20%             | 0,99%             | 12,54%            |
| Jun- 25           | 92,55            | 81,44           | 0,87                    | 0,94%              | 11,89%             | 1,07%             | 13,60%            |
| Jul- 25           | 91,15            | 79,50           | 0,82                    | 0,89%              | 11,17%             | 1,03%             | 13,10%            |
| Ago- 25           | 92,25            | 76,22           | 0,82                    | 0,90%              | 11,35%             | 1,08%             | 13,70%            |
| Set- 25           | 94,10            | 81,46           | 0,82                    | 0,89%              | 11,20%             | 1,01%             | 12,77%            |
| Out- 25           | 93,36            | 78,50           | 0,82                    | 0,87%              | 10,97%             | 1,04%             | 13,28%            |
| Nov- 25           | 94,58            | 78,46           | 0,82                    | 0,88%              | 11,06%             | 1,05%             | 13,29%            |
| Dez- 25           | 95,50            | 82,47           | 1,30                    | 1,37%              | 17,80%             | 1,58%             | 20,65%            |
| Jan- 26           | 96,98            | 87,30           | 0,85                    | 0,89%              | 11,22%             | 0,97%             | 12,33%            |



\*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 |
|---------|--------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|--------------|
| 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%      |
| Abr- 25 | 576.776.988,88           | 92,28                  | 2,16%           | 0,80                   | 81,40                | -11,79%      |
| Mai- 25 | 578.022.777,91           | 92,48                  | 0,22%           | 0,82                   | 82,90                | -10,36%      |
| Jun- 25 | 578.438.696,55           | 92,55                  | 0,07%           | 0,87                   | 81,44                | -12,00%      |
| Jul- 25 | 569.672.404,26           | 91,15                  | -1,52%          | 0,82                   | 79,50                | -12,78%      |
| Ago- 25 | 576.532.525,20           | 92,25                  | 1,20%           | 0,82                   | 76,22                | -17,37%      |
| Set- 25 | 588.097.698,52           | 94,10                  | 2,01%           | 0,82                   | 81,46                | -13,43%      |
| Out- 25 | 583.495.804,86           | 93,36                  | -0,78%          | 0,82                   | 78,50                | -15,92%      |
| Nov- 25 | 591.149.063,48           | 94,58                  | 1,31%           | 0,82                   | 78,46                | -17,05%      |
| Dez- 25 | 596.883.832,79           | 95,50                  | 0,97%           | 1,30                   | 82,47                | -13,65%      |
| Jan- 26 | 606.108.095,46           | 96,98                  | 1,55%           | 0,85                   | 87,30                | -9,98%       |

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

## Demonstração de Resultados

| Resultados (R\$ MM)            | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 | dez/25 | jan/26 | Total* |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Receitas                       | 5,4    | 5,36   | 5,83   | 6,17   | 5,7    | 5,98   | 5,86   | 5,73   | 5,69   | 5,45   | 10,04  | 6,74   | 128,27 |
| Receitas FII                   | 4,46   | 4,48   | 4,45   | 4,67   | 4,66   | 4,99   | 4,61   | 4,56   | 4,76   | 4,66   | 8,63   | 5,78   | 99,83  |
| Receitas CRI                   | 0,89   | 0,73   | 0,9    | 0,81   | 0,93   | 0,89   | 0,92   | 0,71   | 0,64   | 0,68   | 0,63   | 0,6    | 15,94  |
| Receita Caixa                  | 0,05   | 0,08   | 0,14   | 0,09   | 0,08   | 0,09   | 0,08   | 0,12   | 0,12   | 0,09   | 0,12   | 0,15   | 8,18   |
| Ganho de Capital Líquido de IR | 0      | 0,09   | 0,34   | 0,6    | 0,03   | 0      | 0,25   | 0,34   | 0,16   | 0,02   | 0,65   | 0,22   | 3,5    |
| Outras Receitas                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0,82   |
| Despesas                       | -0,64  | -0,46  | -0,48  | -0,55  | -0,57  | -0,54  | -0,62  | -0,58  | -0,58  | -0,61  | -0,5   | -0,58  | -10,14 |
| Resultado                      | 4,76   | 4,9    | 5,35   | 5,59   | 5,13   | 5,44   | 5,24   | 5,15   | 5,11   | 4,84   | 9,54   | 6,16   | 118,13 |
| Distribuído                    | 4,52   | 4,69   | 5,00   | 5,13   | 5,44   | 5,13   | 5,13   | 5,13   | 5,13   | 5,13   | 8,13   | 5,31   | 114,19 |
| Resultado/Cota                 | 0,76   | 0,78   | 0,86   | 0,89   | 0,82   | 0,87   | 0,84   | 0,82   | 0,82   | 0,77   | 1,53   | 0,99   | 18,9   |
| Rendimento Distribuído/Cota    | 0,72   | 0,75   | 0,8    | 0,82   | 0,87   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 1,3    | 0,85   | 18,27  |

\*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

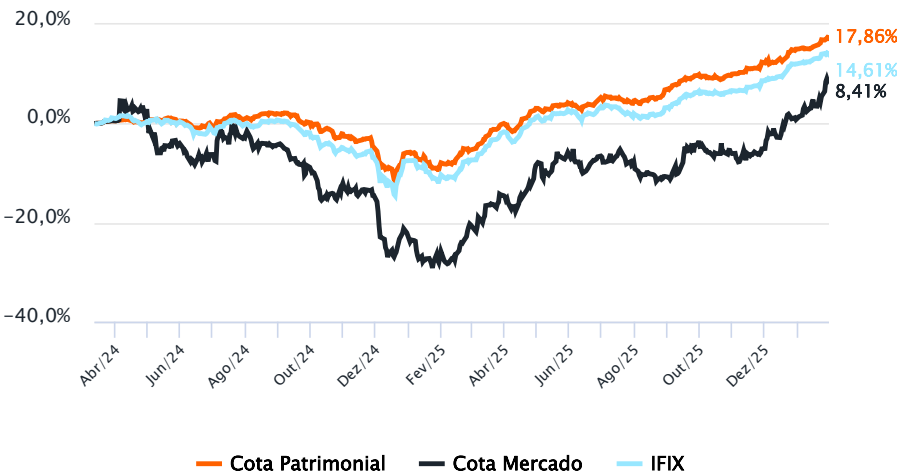
30 de Janeiro

Cota Patrimonial  
96,98

Cota de Mercado  
87,30

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses  
28,75%

Retorno acumulado



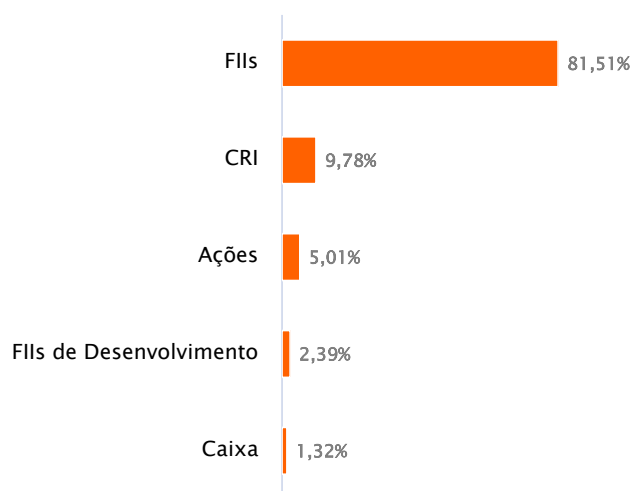
Performance mensal

|                   | Jan    | Fev   | Mar   | Abr    | Mai    | Jun    | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano     |
|-------------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2026              |        |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Cota Patrimonial* | 2,43%  | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 2,43%   |
| Cota Mercado**    | 7,55%  | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 7,55%   |
| Índice            | 2,27%  | -     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 2,27%   |
| 2025              |        |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Cota Patrimonial* | -2,20% | 2,82% | 5,64% | 3,05%  | 1,10%  | 1,01%  | -0,63% | 2,10%  | 2,90%  | 0,09%  | 2,19%  | 2,35%  | 22,17%  |
| Cota Mercado**    | -4,83% | 7,21% | 7,44% | 7,19%  | 2,85%  | -0,78% | -1,33% | -3,13% | 8,04%  | -2,65% | 1,00%  | 6,22%  | 29,34%  |
| Índice            | -3,07% | 3,34% | 6,14% | 3,01%  | 1,44%  | 0,63%  | -1,36% | 1,16%  | 3,25%  | 0,12%  | 1,86%  | 3,14%  | 21,15%  |
| 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%  |
| 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%  |

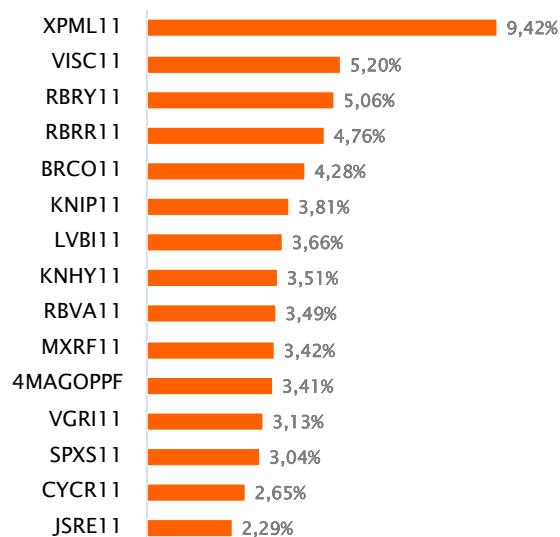
\*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. \*\*De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

## Portfólio de investimentos

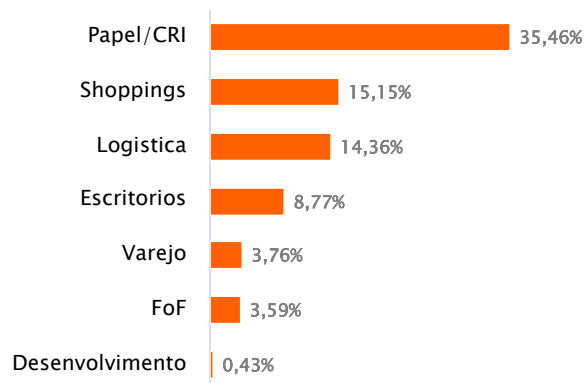
### Portfólio do fundo



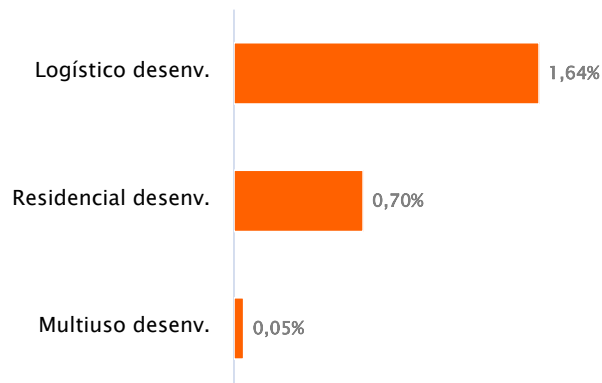
### 15 maiores posições em FII (% do PL)



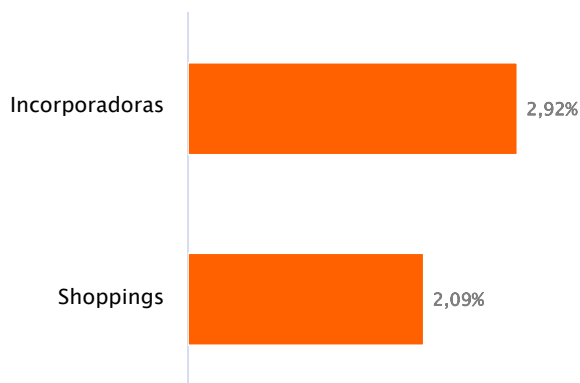
### Portfólio de FIs (% do PL)



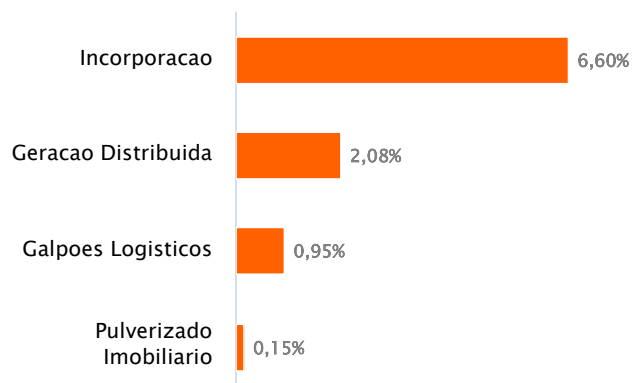
### Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



### 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               | Incorporacao            | IPCA+     | 10,45%                   | 12,18%          | 25,97              | 4,28%        | 2,46            |
| 24A2984293      | Solfacil Super Sr | Geracao Distribuida     | PRE       | 12,45%                   | 12,81%          | 12,62              | 2,08%        | 3,77            |
| 24E1394847      | Econ              | Incorporacao            | CDI+      | 3,80%                    | 3,75%           | 10,02              | 1,65%        | 1,27            |
| 23H1700896      | Bravo Logistica   | Galpoes Logisticos      | CDI+      | 2,05%                    | 1,45%           | 5,74               | 0,95%        | 1,12            |
| 24L1596266      | Lotisa            | Incorporacao            | CDI+      | 2,50%                    | 2,50%           | 3,01               | 0,50%        | 1,65            |
| 24I2429067      | Idea Zarvos       | Incorporacao            | CDI+      | 3,00%                    | 3,00%           | 1                  | 0,17%        | 2,75            |
| 23I1931202      | Urba I Sr         | Pulverizado Imobiliario | IPCA+     | 9,28%                    | 10,88%          | 0,89               | 0,15%        | 2,38            |
| <b>Total</b>    |                   |                         |           |                          |                 | <b>59,26</b>       | <b>9,78%</b> | <b>2,37</b>     |

| Indexador | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa Mtm (a.a.) | Saldo MtM (R\$ MM) | % PL  | % do Portfólio de Crédito | Duration (anos) |
|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------|---------------------------|-----------------|
| IPCA+     | 10,41%                   | 12,14%          | 26,86              | 4,43% | 45,32%                    | 2,46            |
| CDI+      | 3,05%                    | 2,85%           | 19,78              | 3,26% | 33,38%                    | 1,36            |
| PRE       | 12,45%                   | 12,81%          | 12,62              | 2,08% | 21,30%                    | 3,77            |

| Segmento                | % do Portfólio de Crédito |
|-------------------------|---------------------------|
| Incorporacao            | 67,51%                    |
| Geracao Distribuida     | 21,30%                    |
| Galpoes Logisticos      | 9,69%                     |
| Pulverizado Imobiliario | 1,50%                     |

# Portfolio de Investimentos

## Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

### Incorporacao

| Ativo        | Características                              | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Econ         | Taxa: CDI + 3.8%<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| FII - MAGOPP | Taxa: IPCA + 11% a.a.<br>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 + 10.45%<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Idea Zarvos  | Taxa: CDI + 3%<br>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 + 2.5%<br>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. |

## Geracao Distribuida

| Ativo             | Características                     | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solfacil Super Sr | Taxa: 12.45%<br>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%. |

## Galpoes Logísticos

| Ativo           | Características                          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bravo Logistica | Taxa: CDI + 2.05%<br>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%. |

## Portfolio de Investimentos

### Pulverizado Imobiliário

| Ativo     | Características                           | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urba I Sr | Taxa: IPCA + 9.28%<br>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. |

# Portfolio 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                                                                                                                                                                                    |
|--------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RDLI11 | Retorno: 20 ~25% a.a.<br>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.<br>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. |

# Portfolio de Investimentos

## Residencial Desenvolvimento

| Ativo              | Características                             | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HIRE Residencial 2 | Retorno: Acima de 18% a.a.<br>Prazo: 8 anos | Fundo de investimento para desenvolvimento Residencial na cidade de São Paulo. O fundo irá atuar no segmento do Minha Casa Minha Vida e alto padrão, com players consolidados nos segmentos como Plano & Plano e Cyrela. O processo de investimento é feito via chamada de capital conforme desembolso das obras e a devolução de capital ocorre conforme vendas dos projetos investidos.                                                                                                                                                                                         |
| Vinci              | Retorno: 20 ~25% a.a.<br>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 606,11                  |
| Número de Investidores:                 | 14.082                         |
| Valor da Primeira Cota:                 | R\$ 100,00                     |
| Formador de mercado:                    | XP Investimentos Corretora     |
| Volume Negociado no mês (média diária): | R\$ 1.105.074                  |
| 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/](http://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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 52.270.671/0001-76 - 30/01/2026

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://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 HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 12/03/2024. 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](http://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:

