



Junho 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. 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

 30 de Junho

Cota Patrimonial

R\$ 99,50

Cota de Mercado

R\$ 95,47

Patrimônio Líquido

R\$ 383,81 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

12.733

Dividendos a Pagar

R\$ 1,10/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

13,75% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

14,74% a.a.

Cenário



No cenário internacional, o mês de junho foi marcado por maior cautela por parte dos investidores. Apesar dos avanços nas negociações que contribuíram para a redução das tensões geopolíticas no Oriente Médio, especialmente após o acordo entre Estados Unidos e Irã, os mercados permaneceram atentos aos riscos para a economia global. Com a redução das preocupações relacionadas ao conflito, o preço do petróleo corrigiu-se ao longo do mês, devolvendo parte da alta acumulada durante o período de maior tensão geopolítica e retornando ao patamar próximo a US\$ 70 o barril.

Ao mesmo tempo, o dólar se fortaleceu frente às principais moedas globais, movimento influenciado principalmente pela postura do Federal Reserve. Embora o mercado ainda espere cortes de juros nos Estados Unidos ao longo deste ano, as autoridades monetárias reforçaram que a economia permanece resiliente e que a inflação continua exigindo atenção. Com isso, diminuíram as expectativas de um ciclo mais acelerado de redução dos juros, aumentando a cautela dos investidores. Esse ambiente trouxe maior volatilidade aos mercados globais e pressionou os ativos de risco.

Nos mercados acionários, junho também foi marcado por desempenho mais fraco. No Brasil, o Ibovespa recuou 1,01%, encerrando o mês aos 172.024 pontos, influenciado pelas preocupações com o cenário fiscal, pela continuidade da saída de capital estrangeiro e pela queda das ações de empresas ligadas a commodities. Nos Estados Unidos, o S&P 500 apresentou desvalorização de 1,09%, encerrando junho em 7.499 pontos, após a sequência de máximas históricas observada nos meses anteriores, em um ambiente de maior cautela diante da postura conservadora do Federal Reserve. No mercado de câmbio, o dólar se valorizou frente ao real e encerrou o mês próximo de R\$ 5,18, com alta de aproximadamente 2,3%, refletindo tanto o fortalecimento global da moeda americana quanto o aumento da percepção de risco no mercado doméstico.

No Brasil, o principal destaque foi a reunião do Comitê de Política Monetária, que reduziu a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, de 14,50% para 14,25% ao ano. Apesar do corte, o Banco Central manteve um tom conservador em sua comunicação, ressaltando que os riscos para a inflação permanecem relevantes e que os próximos passos dependerão da evolução dos indicadores econômicos. Mesmo com o início do processo de flexibilização monetária, a curva de juros permaneceu em níveis elevados, refletindo a percepção de risco dos investidores e impactando principalmente os ativos mais sensíveis às taxas de longo prazo.





Comentários do gestor



Esse cenário influenciou diretamente o desempenho dos fundos imobiliários em junho. O IFIX encerrou o mês com queda de 1,21%. Entre os segmentos, os fundos de varejo apresentaram o melhor desempenho, enquanto os fundos híbridos e multiestratégia registraram as maiores desvalorizações.

No ICRI, anunciamos uma distribuição de R\$ 1,10 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,75% sobre a cota patrimonial e de 14,74% sobre a cota de mercado ao fechamento de junho.

Conforme antecipado na carta anterior, a cota patrimonial do ICRI em junho refletiu os efeitos da provisão realizada pelo administrador do FII MAGOPPF, fundo no qual o ICRI possui participação. Como o ICRI adota o regime de competência para apuração dos rendimentos, essa remarcação impactou negativamente o resultado do fundo no período. Sendo assim, utilizamos parte da reserva de resultados acumulada ao longo dos meses anteriores para fazer frente ao rendimento de R\$ 1,10 por cota anunciado em junho. Após essa distribuição, encerramos o primeiro semestre com uma reserva acumulada equivalente a R\$ 1,47 por cota. A cota patrimonial encerrou junho em aproximadamente R\$ 99,50 por cota, já refletindo o efeito da referida provisão.

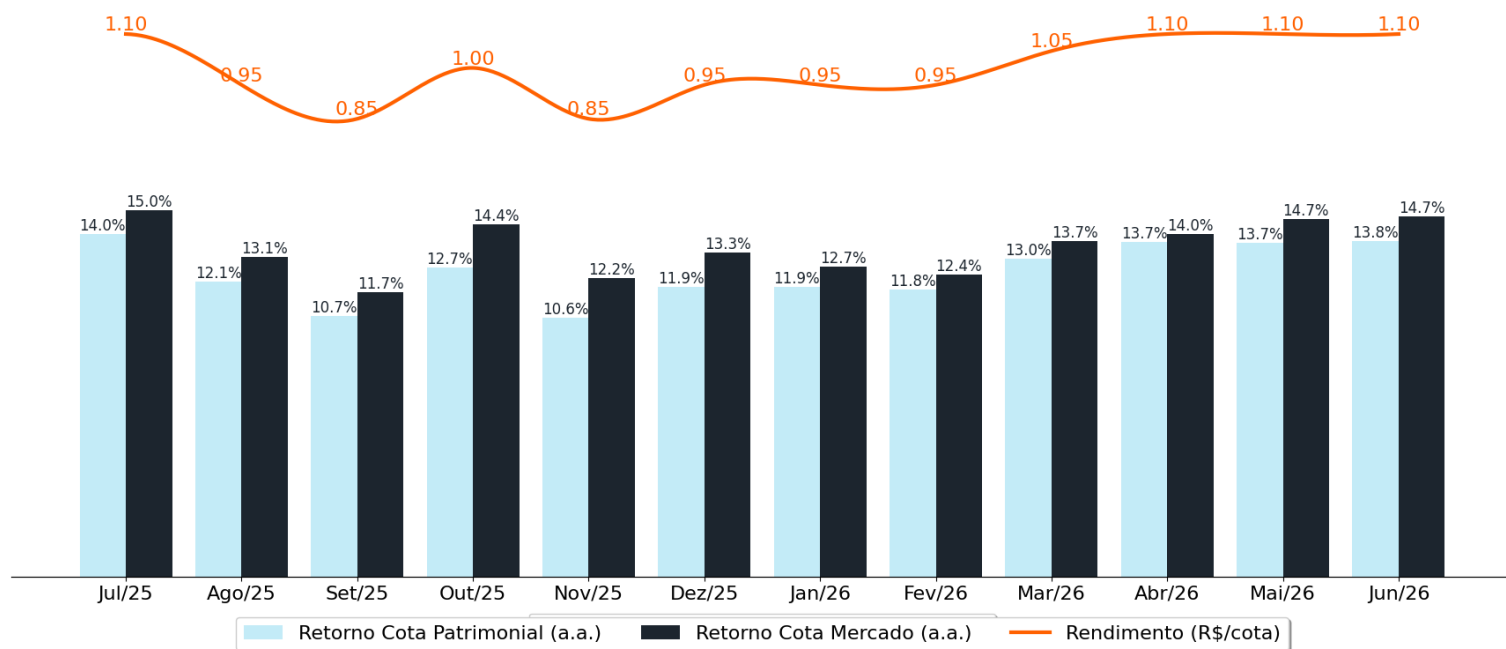
Paralelamente, seguimos avançando na alocação dos recursos do fundo. No mês, realizamos dois novos investimentos. O primeiro foi em um CRI lastreado em contrato atípico de built-to-suit com a Lear Brasil, subsidiária da Lear Corporation, multinacional norte-americana com atuação global no segmento automotivo. A operação foi adquirida a uma taxa de IPCA + 9,80% ao ano.

O segundo investimento foi realizado em um CRI da MRV, estruturado com base em uma carteira de recebíveis pró-soluto originada da venda de imóveis financiados diretamente pela incorporadora. A operação foi adquirida a uma taxa de CDI + 2,50% ao ano.

Com essas movimentações, considerando a cotação de mercado ao final de junho, o portfólio do ICRI apresenta um carregamento equivalente a aproximadamente IPCA + 12,3% ao ano, líquido das taxas e dos custos do fundo, mantendo um patamar atrativo de retorno para os investidores.

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.)
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%
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%



*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
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%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	Total*
Receitas	5,00	4,46	4,02	4,92	3,68	4,61	4,67	4,24	5,78	6,08	4,93	-1,25	141,63
Receitas CRI	4,77	4,24	3,63	4,53	3,33	4,33	4,49	4,13	5,65	5,83	4,67	-1,49	117,41
Receita Caixa	0,23	0,22	0,39	0,4	0,35	0,28	0,18	0,1	0,13	0,25	0,26	0,24	24,01
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,21
Despesas	-0,4	-0,37	-0,37	-0,45	-0,26	-0,34	-0,35	-0,32	-0,39	-0,36	-0,36	-0,37	-11,01
Resultado	4,61	4,09	3,65	4,48	3,43	4,27	4,32	3,92	5,39	5,72	4,57	-1,62	130,62
Distribuído	4,24	3,66	3,28	3,86	3,28	3,66	3,66	3,66	4,05	4,24	4,24	4,24	124,97
Resultado/Cota	1,19	1,06	0,95	1,16	0,89	1,11	1,12	1,02	1,4	1,48	1,19	-0,42	34,24
Rendimento Distribuído/Cota	1,1	0,95	0,85	1,00	0,85	0,95	0,95	0,95	1,05	1,1	1,1	1,1	32,77

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

30 de Junho

Cota Patrimonial

99,50

Cota de Mercado

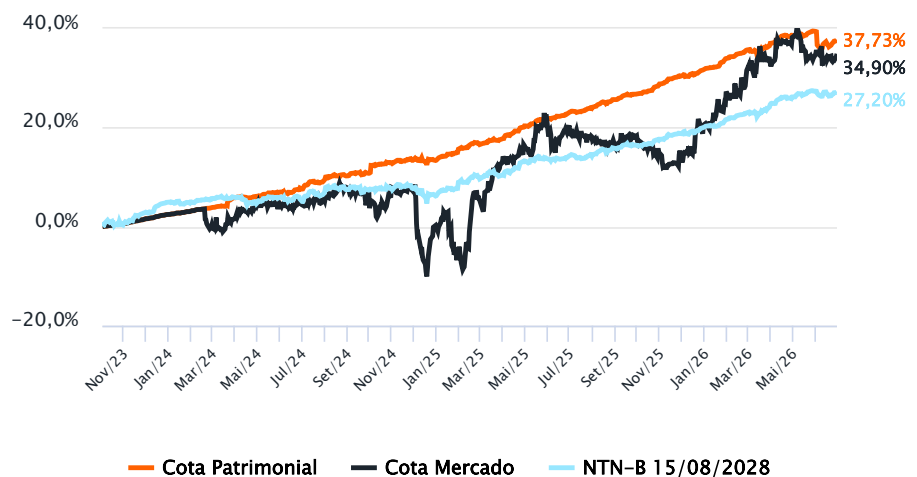
95,47

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

11,93%

0,64% acima do índice

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%	-	-	-	-	-	-	4,53%
2026 Cota Mercado**	5,61%	3,36%	1,12%	3,91%	-3,00%	0,62%	-	-	-	-	-	-	11,95%
Índice	1,29%	1,11%	1,36%	1,23%	0,93%	-0,13%	-	-	-	-	-	-	5,92%
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%	-2,72%	1,14%	2,62%	0,62%	0,32%	0,46%	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%

*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



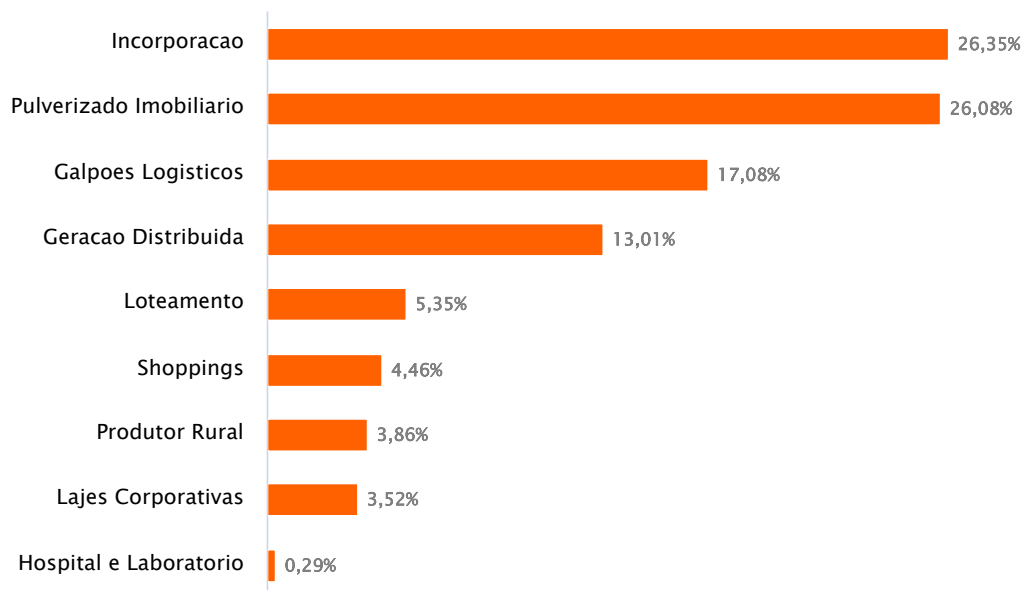
Portfólio de investimentos



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%	13,16%	26,46	6,89%	2,14
23H1317741	Origo	Geracao Distribuida	IPCA+	10,61%	9,99%	21,89	5,70%	3,84
24L2283691	Salas	Incorporacao	IPCA+	13,29%	14,03%	21,44	5,59%	1,38
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	20,06	5,23%	2,72
26C0013804	CashMe III Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,60%	9,48%	19,88	5,18%	3,39
26E3886906	BTS Lear	Galpoes Logísticos	IPCA+	9,80%	10,16%	19,73	5,14%	5,04
25J2931803	Fulwood FW10	Galpoes Logísticos	IPCA+	9,50%	10,47%	19,58	5,10%	3,62
24E1462380	Delta Energia	Geracao Distribuida	IPCA+	8,73%	11,65%	15,69	4,09%	2,44
25K3753716	XPLG	Galpoes Logísticos	IPCA+	8,93%	9,41%	14,91	3,88%	6,75
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,60%	10,82%	13,16	3,43%	2,06
25K3796700	Vista Faria Lima	Lajes Corporativas	IPCA+	8,76%	9,38%	12,01	3,13%	4,91
24I1521991	Direcional 1	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,14%	2,00%	11,73	3,06%	1,16
25L0159688	Almeida Junior	Shoppings	IPCA+	8,58%	9,61%	11,65	3,04%	5,35
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	9,86	2,57%	1,64
25E4058794	Direcional 2	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,73%	9,42%	9,56	2,49%	2,60
25C3470318	ABMais	Loteamento	IPCA+	10,96%	12,04%	9,17	2,39%	3,28
25K1934018	JMD Urbanismo	Loteamento	IPCA+	10,22%	10,98%	9,08	2,37%	2,22
25J3005313	Frizzo III	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	11,41%	11,97%	8,74	2,28%	2,16
23L1199584	Urba II Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,82%	14,36%	8,27	2,16%	2,19
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,21%	10,04%	7,88	2,05%	1,61
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	7,53	1,96%	2,38
25L3506423	MRV FB I	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,05%	1,75%	7,47	1,95%	2,06
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,45%	14,04%	5,86	1,53%	3,52
26C4869290	MRV Pro-Soluto II	Pulverizado Imobiliario	CDI+	2,50%	2,50%	4,96	1,29%	1,60
25I2423667	Proj. Bronze Ipanema	Incorporacao	CDI+	2,61%	2,50%	4,5	1,17%	1,65
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	4,02	1,05%	0,97
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,56	0,93%	2,36
23L1199759	Urba II Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	9,89%	15,27%	3,36	0,88%	2,42
23I1931202	Urba I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,54%	11,72%	3,07	0,80%	2,34
23F1241290	MRV Pro-Soluto I	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	10,18%	9,81%	2,73	0,71%	0,83
23I1932138	Urba I Mez A	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	8,66%	14,09%	1,28	0,33%	2,63
17H0164854	Rede Dor	Hospital e Laboratorio	IPCA+	10,33%	12,42%	0,98	0,26%	0,66
24A2984302	Solfacil Mez A	Geracao Distribuida	PRE	19,55%	19,18%	0,91	0,24%	4,30
Total						340,99	88,84%	2,97

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+	9,74%	11,13%	260,53	67,88%	76,40%	3,23
CDI+	2,48%	2,35%	73,69	19,20%	21,61%	1,97
PRE	13,40%	14,73%	6,77	1,76%	1,98%	3,62

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	26,35%
Pulverizado Imobiliario	26,08%
Galpoes Logisticos	17,08%
Geracao Distribuida	13,01%
Loteamento	5,35%
Shoppings	4,46%
Produtor Rural	3,86%
Lajes Corporativas	3,52%
Hospital e Laboratorio	0,29%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Incorporacao

Ativo	Características	Descrição
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 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 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% 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 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

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 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.
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 Imobiliário

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 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 por 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. 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.
MRV Pro-Soluto II	Taxa: CDI + 2.5% Vencimento: 01/2030	A MRV é uma das maiores incorporadoras do país, com forte atuação no segmento de baixa renda. Esta 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 além de 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.

Portfolio de Investimentos

Pulverizado Imobiliario

Ativo	Características	Descrição
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 além de 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.

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.

Portfolio de Investimentos

Geracao Distribuida

Ativo	Características	Descrição
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%.

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.

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%.

Portfolio de Investimentos

Galpões Logísticos

Ativo	Características	Descrição
Bravo Logistica	Taxa: CDI + 2.05% Vencimento: 08/2028	A Bravo Logística atua no segmento de transportes e de armazéns, sendo uma das principais empresas do setor. A estrutura de garantias da operação envolve fiança dos sócios e demais empresas do grupo, covenants de alavancagem, além de um armazém localizado em Paulínia com aproximadamente 100 mil m ² de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%.
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.

Portfolio de Investimentos

Shoppings

Ativo	Características	Descrição
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 m² 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.

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.



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 383,81
Número de Investidores:	12.733
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 731.962
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 - 30/06/2026

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 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 (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.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:

