



Junho 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 Junho

Cota Patrimonial

**R\$ 90,49**

Cota de Mercado

**R\$ 81,35**

Patrimônio Líquido

**R\$ 565,55 milhões**

Quantidade de Cotas

**6.250.000**

Quantidade de Cotistas

**19.604**

Dividendos a Pagar

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

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

**11,44% a.a.**

Dividend Yield (Cota de Mercado)

**13,28% 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.

É importante destacar, entretanto, que essa movimentação dos preços não representa uma deterioração dos fundamentos dos fundos imobiliários. Os ativos continuam apresentando bons níveis de ocupação, contratos resilientes e resultados operacionais consistentes. O principal fator por trás da volatilidade permanece sendo a dinâmica da curva de juros. Como os fundos imobiliários possuem fluxos de receita de longo prazo, suas cotas tendem a reagir de maneira mais intensa às mudanças nas expectativas para os juros, mesmo quando a qualidade dos ativos e dos portfólios permanece elevada.

Em junho, o ITRI anunciou a distribuição de R\$ 0,85 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,44% sobre a cota patrimonial e de 13,28% sobre a cota de mercado ao final do mês.

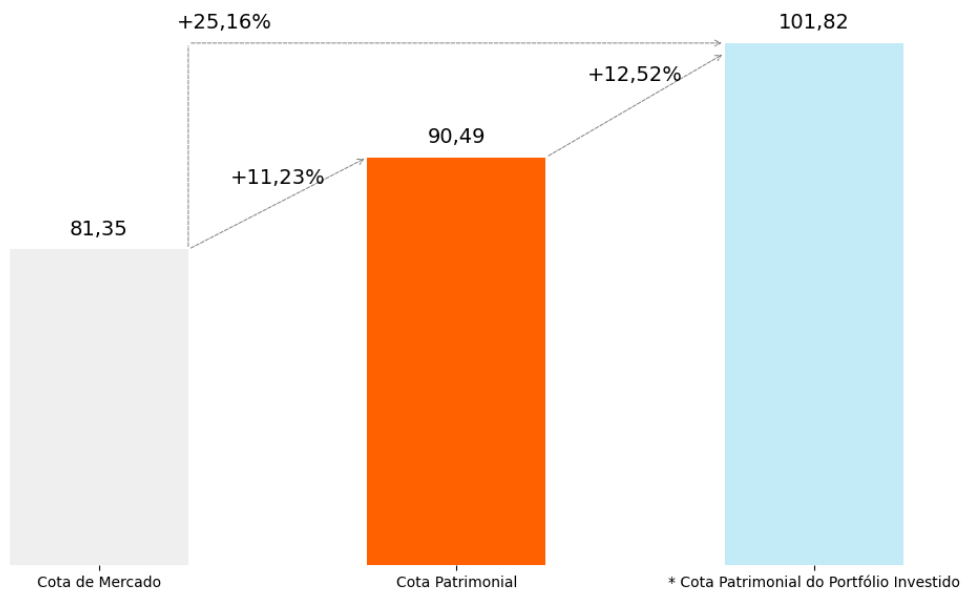
Ao longo do período, seguimos ampliando gradualmente a exposição direta do fundo a operações de crédito imobiliário e encerramos junho com aproximadamente 13% do patrimônio investido diretamente em CRIs. Durante o mês, adquirimos um CRI da MRV, estruturado com base em uma carteira de recebíveis pró-soluto originada da venda de imóveis financiados diretamente pela incorporadora, com taxa de CDI + 2,50% ao ano. Essa estratégia busca fortalecer a geração de renda recorrente da carteira, aproveitando o ambiente ainda favorável para a aquisição de operações de crédito imobiliário de qualidade e com retornos atrativos.

No início de junho, o FII MAGOPPF realizou uma provisão relacionada ao CRI da Porto5, ativo que compõe a estratégia monoativo do fundo, resultando em uma remarcação da sua cota patrimonial. Esse efeito já está integralmente refletido na cota patrimonial do ITRI, que encerrou junho em R\$ 90,49.

Encerramos o primeiro semestre com uma reserva acumulada de R\$ 0,69 por cota. Para o segundo semestre, mantemos nossa expectativa de distribuição mensal de rendimentos na faixa entre R\$ 0,75 e R\$ 0,85 por cota, considerando as condições atuais da carteira e do mercado.

Apesar da volatilidade de curto prazo provocada principalmente pelos movimentos da curva de juros, mantemos nossa avaliação de que os fundamentos dos ativos imobiliários e das operações de crédito permanecem sólidos. Seguimos focados na construção de um portfólio resiliente e diversificado, com capacidade de geração consistente de renda e criação de valor para os investidores no longo prazo.

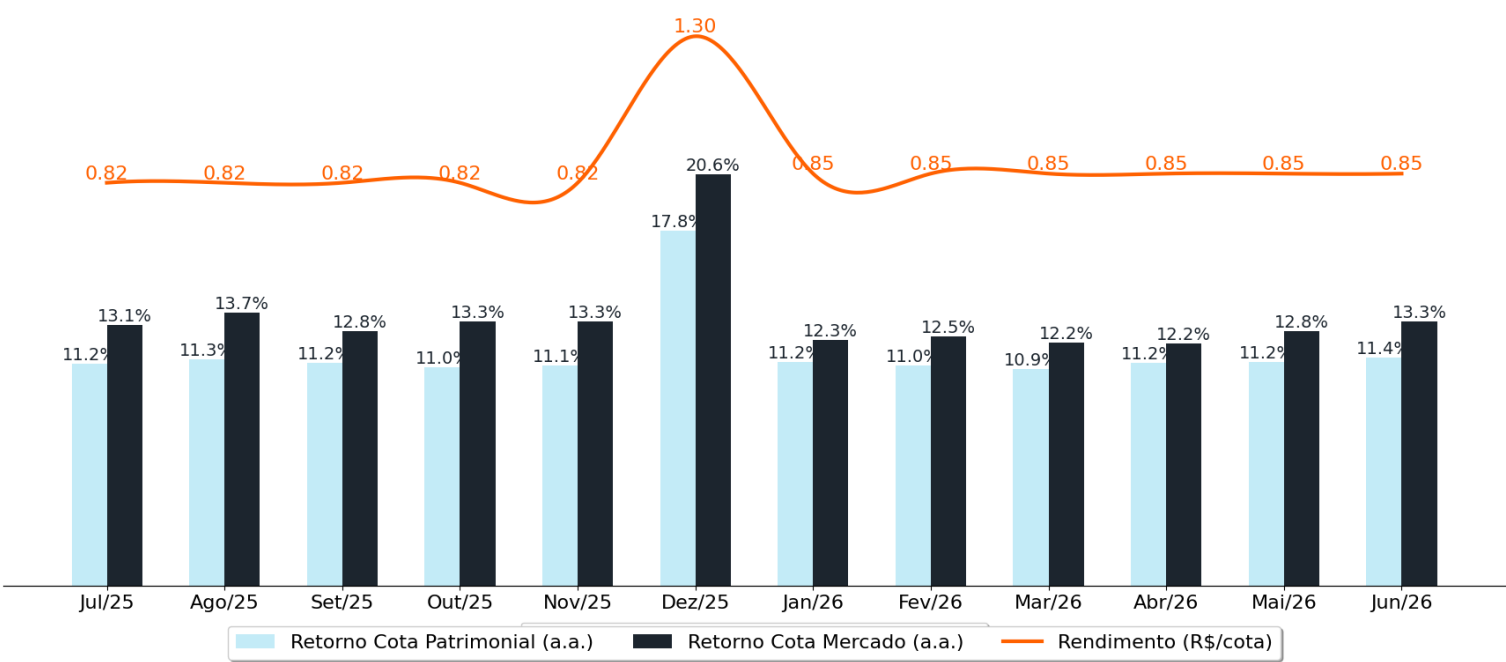
## Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



\* 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.) |
| 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%            |
| Fev- 26           | 98,42            | 86,11           | 0,85                    | 0,88%              | 11,04%             | 0,99%             | 12,51%            |
| Mar- 26           | 95,84            | 88,03           | 0,85                    | 0,86%              | 10,87%             | 0,97%             | 12,22%            |
| Abr- 26           | 95,31            | 88,44           | 0,85                    | 0,89%              | 11,18%             | 0,96%             | 12,16%            |
| Mai- 26           | 93,71            | 84,26           | 0,85                    | 0,89%              | 11,24%             | 1,01%             | 12,80%            |
| Jun- 26           | 90,49            | 81,35           | 0,85                    | 0,91%              | 11,44%             | 1,04%             | 13,28%            |



\*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 | 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%       |
| Fev- 26 | 615.142.550,83           | 98,42                  | 1,49%           | 0,85                   | 86,11                | -12,51%      |
| Mar- 26 | 598.970.230,51           | 95,84                  | -2,63%          | 0,85                   | 88,03                | -8,14%       |
| Abr- 26 | 595.656.332,38           | 95,31                  | -0,55%          | 0,85                   | 88,44                | -7,20%       |
| Mai- 26 | 585.701.060,04           | 93,71                  | -1,67%          | 0,85                   | 84,26                | -10,09%      |
| Jun- 26 | 565.553.013,74           | 90,49                  | -3,44%          | 0,85                   | 81,35                | -10,10%      |

\*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                       | 5,98   | 5,87   | 5,73   | 5,7    | 5,45   | 10,04  | 6,75   | 6,97   | 5,29   | 6,82   | 5,28   | 5,55   | 158,18 |
| Receitas FII                   | 4,99   | 4,61   | 4,56   | 4,75   | 4,66   | 8,63   | 5,78   | 6,18   | 4,33   | 6,04   | 4,51   | 4,54   | 125,44 |
| Receitas CRI                   | 0,89   | 0,93   | 0,71   | 0,66   | 0,69   | 0,63   | 0,6    | 0,64   | 0,57   | 0,64   | 0,58   | 0,83   | 19,18  |
| Receita Caixa                  | 0,1    | 0,08   | 0,12   | 0,14   | 0,09   | 0,12   | 0,15   | 0,09   | 0,13   | 0,13   | 0,12   | 0,12   | 8,79   |
| Ganho de Capital Líquido de IR | 0      | 0,25   | 0,34   | 0,16   | 0,02   | 0,66   | 0,22   | 0,07   | 0,25   | 0,01   | 0,07   | 0,06   | 3,95   |
| Outras Receitas                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0,82   |
| Despesas                       | -0,54  | -0,62  | -0,58  | -0,58  | -0,61  | -0,5   | -0,58  | -0,61  | -0,52  | -0,64  | -0,63  | -0,57  | -13,1  |
| Resultado                      | 5,44   | 5,25   | 5,15   | 5,12   | 4,84   | 9,54   | 6,16   | 6,36   | 4,77   | 6,18   | 4,66   | 4,98   | 145,08 |
| Distribuído                    | 5,13   | 5,13   | 5,13   | 5,13   | 5,13   | 8,13   | 5,31   | 5,31   | 5,31   | 5,31   | 5,31   | 5,31   | 140,75 |
| Resultado/Cota                 | 0,87   | 0,84   | 0,83   | 0,82   | 0,77   | 1,53   | 0,99   | 1,02   | 0,76   | 0,99   | 0,75   | 0,8    | 23,21  |
| Rendimento Distribuído/Cota    | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 1,3    | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 22,52  |

\*Total é calculado desde o início do fundo

## Rendimentos e Retorno

30 de Junho

Cota Patrimonial

90,49

Cota de Mercado

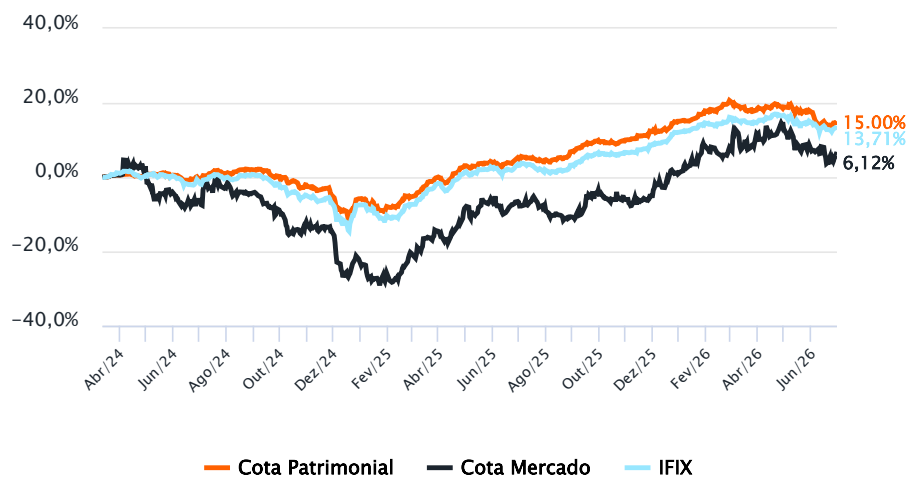
81,35

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses

9,23%

-0,72% abaixo do índice

## Retorno acumulado



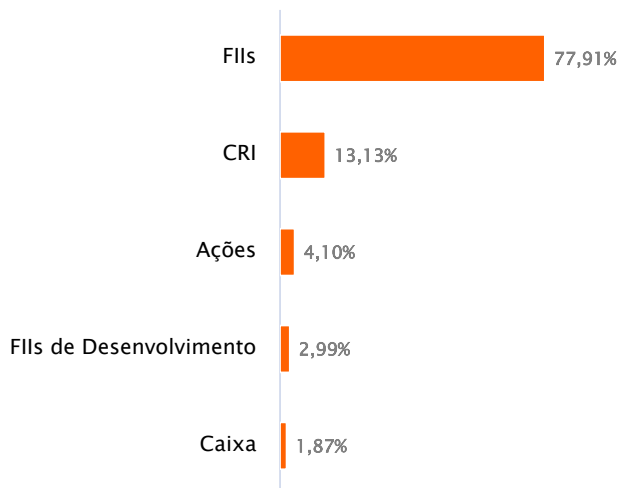
## Performance mensal

|                        | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun    | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano     |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2026 Cota Patrimonial* | 2,43%  | 2,37%  | -1,77% | 0,33%  | -0,78% | -2,53% | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -0,05%  |
| 2026 Cota Mercado**    | 7,55%  | -0,39% | 3,25%  | 1,44%  | -3,80% | -2,47% | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 5,28%   |
| Índice                 | 2,27%  | 1,32%  | -1,06% | 1,53%  | -1,33% | -1,21% | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 1,46%   |
| 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%  |
| 2025 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%  |
| 2024 Cota Mercado**    | -      | -      | 0,58%  | 2,34%  | -6,78% | -2,29% | 3,59%  | -1,47% | -4,72% | -3,53% | -2,78% | -8,86% | -22,07% |
| Índice                 | -      | -      | 1,17%  | -0,77% | 0,02%  | -1,04% | 0,52%  | 0,86%  | -2,58% | -3,06% | -2,11% | -0,67% | -7,49%  |

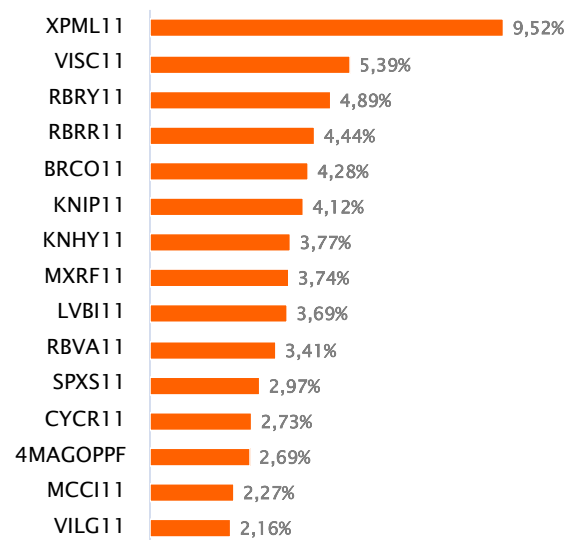
\*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. \*\*De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

## Portfólio de investimentos

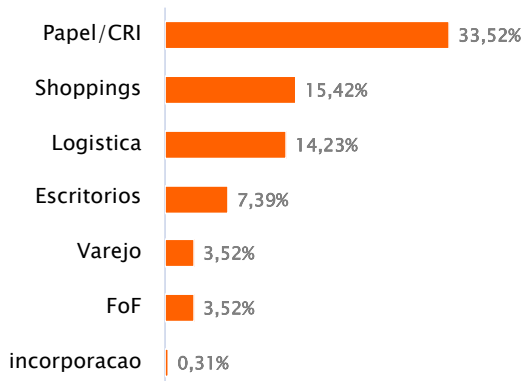
### Portfólio do fundo



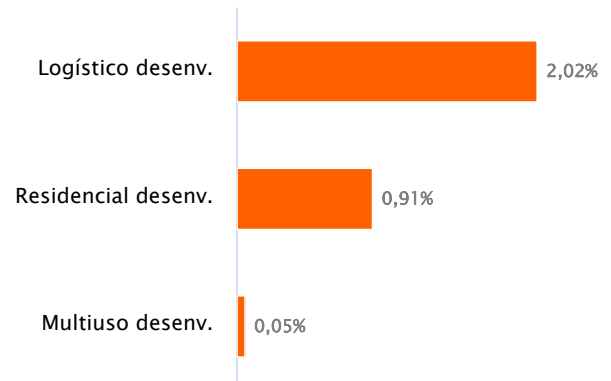
### 15 maiores posições em FII (% do PL)



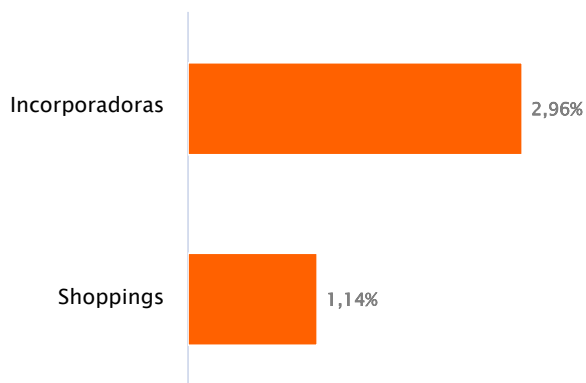
### Portfólio de FIs (% do PL)



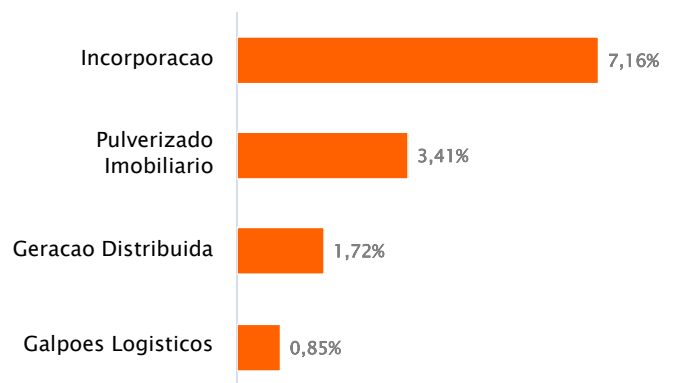
### Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



### Portfólio de Ações (% do PL)



### Portfólio de CRI (% do PL)



Portfólio de investimentos



Portfólio de CRI

| Código do Ativo | Ativo             | Segmento                | Indexador | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa Mtm (a.a.) | Saldo MtM (R\$ MM) | % PL   | Duration (anos) |
|-----------------|-------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|--------|-----------------|
| 24A2398750      | HSI               | Incorporacao            | IPCA+     | 10,45%                   | 13,16%          | 26,46              | 4,68%  | 2,14            |
| 25L3506423      | MRV FB I          | Pulverizado Imobiliario | CDI+      | 2,05%                    | 1,75%           | 12,44              | 2,20%  | 2,06            |
| 26D5393866      | Econ              | Incorporacao            | CDI+      | 3,80%                    | 3,66%           | 10,01              | 1,77%  | 2,63            |
| 24A2984293      | Solfacil Super Sr | Geracao Distribuida     | PRE       | 12,45%                   | 14,04%          | 9,73               | 1,72%  | 3,52            |
| 26C4869290      | MRV Pro-Soluto II | Pulverizado Imobiliario | CDI+      | 2,50%                    | 2,50%           | 6,14               | 1,09%  | 1,60            |
| 23H1700896      | Bravo Logistica   | Galpoes Logisticos      | CDI+      | 2,05%                    | 1,45%           | 4,8                | 0,85%  | 0,97            |
| 24L1596266      | Lotisa            | Incorporacao            | CDI+      | 2,50%                    | 2,50%           | 3,01               | 0,53%  | 2,72            |
| 24I2429067      | Idea Zarvos       | Incorporacao            | CDI+      | 3,00%                    | 3,00%           | 1                  | 0,18%  | 2,38            |
| 23I1931202      | Urba I Sr         | Pulverizado Imobiliario | IPCA+     | 9,28%                    | 11,72%          | 0,68               | 0,12%  | 2,34            |
| Total           |                   |                         |           |                          |                 | 74,27              | 13,13% | 2,28            |

| Indexador | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa Mtm (a.a.) | Saldo MtM (R\$ MM) | % PL  | % do Portfólio de Crédito | Duration (anos) |
|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------|---------------------------|-----------------|
| CDI+      | 2,84%                    | 2,44%           | 37,41              | 6,61% | 50,36%                    | 2,06            |
| IPCA+     | 10,42%                   | 13,12%          | 27,14              | 4,80% | 36,54%                    | 2,15            |
| PRE       | 12,45%                   | 14,04%          | 9,73               | 1,72% | 13,10%                    | 3,52            |

| Segmento                | % do Portfólio de Crédito |
|-------------------------|---------------------------|
| Incorporacao            | 54,50%                    |
| Pulverizado Imobiliario | 25,94%                    |
| Geracao Distribuida     | 13,10%                    |
| Galpoes Logisticos      | 6,46%                     |

# Portfolio de Investimentos

## Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

### Incorporacao

| Ativo       | Características                              | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Econ        | Taxa: CDI + 3.8%<br>Vencimento: 03/2030      | A Econ é uma incorporadora tradicional de São Paulo, com mais de 66 empreendimentos entregues que acumulam VGV acima de R\$ 4 bilhões. A nova operação envolve a substituição das garantias anteriores, com alongamento de prazo e aumento de senioridade do CRI. O novo projeto é localizado na Vila Olímpia (SP) em local privilegiado, está com 87% de vendas. A operação conta com a garantia de CF dos recebíveis da SPE, AF de cotas das SPE e fiança da holding.                                                                                                                        |
| FII MAGOPPF | 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.                                                                                                                                                                                                          |

## Portfolio de Investimentos

### Incorporacao

| Ativo       | Características                         | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 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%. |

# Portfolio de Investimentos

## Pulverizado Imobiliario

| Ativo             | Características                           | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MRV FB I          | Taxa: CDI + 2.05%<br>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 II | Taxa: CDI + 2,50%<br>Vencimento: 01/2030  | A MRV é uma das maiores incorporadoras do país, com forte atuação no segmento de baixa renda. Está operação consiste na cessão de uma carteira de recebíveis pró-soluto (parcela do imóvel financiada diretamente com a incorporadora), com confortável cobertura em relação a perda histórica além de coobrigação da MRV em 1x a perda. |
| Urba I 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.     |

## Galpões 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%. |

# Portfólio de Investimentos

## Alocação do Portfólio de FIIs de Desenvolvimento

Uma das estratégias do fundo engloba o investimento em fundos de desenvolvimento, com um objetivo de retorno potencial acima de 20% a.a.. Estes fundos que não trazem um dividendo recorrente no curto prazo, porém agregam valor para o portfólio e geram ganho de capital ao longo do vida do fundo, além de apresentarem uma desconexão com o mercado dos FIIs listados. Possuímos 3,6% do patrimônio líquido destinado a esses fundos mas apenas 1,6% foram investidos até o momento, visto que nesse tipo de veículo o investimento ocorre via chamada de capital. Dessa forma, finalizamos omês com 3 fundos nessa categoria, conforme detalhado abaixo.

### Logístico desenvolvimento

| Ativo  | Características                        | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ILOG11 | Retorno: 25% a.a.<br>Prazo 4 anos      | O fundo é um FII de desenvolvimento logístico, gerido pela Itaú Asset e pela RBR, gestão ativa voltada para o investimento em 2 projetos de galpões logísticos, priorizando ativos de padrão premium localizados principalmente no raio de até 30 km da cidade de São Paulo. O objetivo para desenvolvimento, locação e venda dos imóveis. |
| 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 Mozak Residencial II | Retorno :20-23% a.a.<br>Prazo 6 anos        | O Fundo Vinci Mozak Residencial II é um fundo de investimento imobiliário voltado ao desenvolvimento residencial de alto padrão, que atuará na aquisição de terrenos e posterior venda de frações desses ativos, em parceria com a construtora Mozak, responsável pelo desenvolvimento dos projetos sob o regime de obra por administração. O fundo tem foco geográfico na Zona Sul do Rio de Janeiro, incluindo bairros como Leblon, Ipanema, Lagoa, Gávea e Jardim Botânico.                                                                                                   |
| Vinci Residencial I        | 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 mitigadiversos 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 565,55                  |
| Número de Investidores:                 | 19.604                         |
| Valor da Primeira Cota:                 | R\$ 100,00                     |
| Formador de mercado:                    | XP Investimentos Corretora     |
| Volume Negociado no mês (média diária): | R\$ 1.140.249                  |
| 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 - 30/06/2026

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 (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](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:

