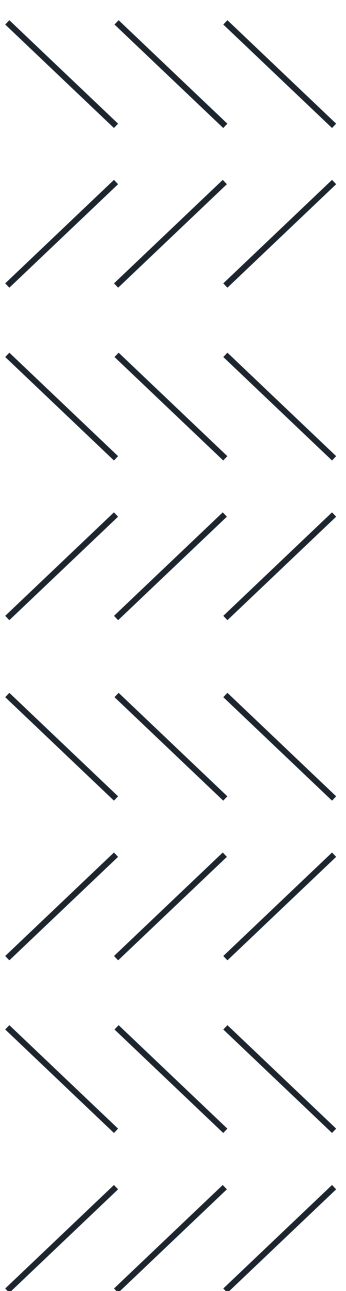


Carta do Gestor
ITRI11

Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

Abril 2024





Sumário

1. Características do Fundo
2. Início do Fundo
3. Comentários do Gestor
4. Portfólio de Investimentos
5. Rendimentos
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 momento de 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 abril

Cota Patrimonial
R\$ 99,45

Cota de Mercado
R\$ 102,30

Patrimônio Líquido
R\$ 621,57 milhões

Quantidade de Cotas
6.250.000

Quantidade de Cotistas
8.613

Dividendo a Pagar
R\$ 0,54/cota

Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)
6,71% a.a.

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)
6,52% a.a.



Início do Fundo

Estamos em fase de alocação dos recursos da primeira oferta. **Fechamos abril com 54% do patrimônio alocado** da seguinte forma: 42% em cotas de FII's, 7,6% em CRI's, 3% em ações e 1,2% em FII's de desenvolvimento.

A distribuição de dividendos referente a abril foi de R\$0,54 isento de IR, equivalente a um dividend yield de 0,54% a.m. e 6,7% a.a.

O período inicial de construção de portfólio exige cautela para que possamos investir em ativos sólidos e com bom retorno para os cotistas. Portanto, **mantemos a perspectiva de crescimento de dividendos mês a mês, até que a carteira esteja totalmente construída**, de modo a atingir nossa premissa de distribuição divulgada no estudo de viabilidade da oferta.

A carteira vem sendo formada de maneira diligente para **proteger o capital investido e permitir a entrada em posições a preços ainda mais atrativos**. A gestão vem trabalhando para **acelerar os investimentos nos próximos meses**.

Nas próximas páginas, detalhamos mais sobre a carteira, pagamento de dividendos e panorama de mercado.

Agradecemos aos nossos cotistas pela confiança.

Comentários do Gestor

Alocação da Carteira

Encerramos a captação do Fundo no dia 20 de março e suas cotas começaram a ser negociadas em bolsa no dia 3 de abril. Ao longo desse período, iniciamos a alocação do fundo nos ativos alvos que já vinham sendo analisados e aprovamos a assembleia de conflito de interesses no dia 22 de abril, possibilitando maior flexibilidade e velocidade nas alocações. Com isso, fechamos abril com **54% do patrimônio alocado**, em linha com nossas premissas divulgadas em estudo de viabilidade nos materiais da oferta. A alocação está dividida da seguinte forma: 42% em cotas de FIs e 7,6% em CRIs, 3% em ações e 1,2% em FIs de desenvolvimento.

Ao longo de abril **entramos em duas ofertas públicas de FI**, no segmento de Logística e no segmento de Shoppings, que somadas representam aproximadamente 10% do patrimônio.

Na parcela de crédito, alocamos em quatro novos ativos que totalizam R\$ 47,5 milhões, sendo três deles a uma **taxa média de aquisição de IPCA + 10,64%** e relativos aos segmentos de lajes corporativas, incorporação e loteamento, contribuindo para a distribuição de dividendos do fundo.

Nesse mês, observamos uma abertura significativa na curva de juros, que tem uma grande influência no mercado de fundos imobiliários, e foi a responsável por trazer maior volatilidade e queda de 0,77% no IFIX (Índice referência dos Fundos Imobiliários). Temos em mente o foco em geração de renda do portfólio, no entanto os eventos recentes que afetaram o mercado financeiro seja no âmbito internacional, com a dúvida sobre o *timing* de corte juros nos Estados Unidos ou no Brasil, com preocupações fiscais e inflacionárias, exige cautela e análise da gestão para proteger o capital investido pelos cotistas e permitir a entrada em posições em um momento de mercado favorável.

Momentos como esses são bastante positivos para montarmos posições vislumbrando um horizonte maior de investimento, por isso continuamos analisando as oportunidades de investimento de modo a distinguir os ruídos de mercado de possíveis mudanças estruturais no cenário que atinjam nossas teses.

Comentários do gestor

Dividendos

A distribuição de dividendos do fundo desse mês foi de R\$ 0,54 isento de Imposto de Renda, equivalente a um dividend yield de 0,54% e 6,7% a.a., utilizando a cota patrimonial do fechamento de abril como referência.

No início da alocação de um fundo, principalmente em cotas de FII, passamos por alguns efeitos temporais entre o momento de compra dos ativos e o recebimento no caixa dos dividendos relativos àquela posição. Por exemplo, ao comprarmos um FII “ABC” ao longo de abril, receberemos esse dividendo referente à abril nos primeiros dias de maio, impactando a distribuição do ITRI no mês subsequente.

Logo, relativo à parcela de FIIs, a distribuição paga em maio, referente à abril, é proveniente das compras realizadas em março, quando o fundo estava 18,4% alocado integralmente em cotas de FII, além da receita financeira do caixa. Da mesma forma, a posição relativa aos FIIs que compõem os 54% do patrimônio líquido do fundo alocado em abril será refletida na distribuição a ser paga em junho, e assim sucessivamente nos próximos meses até estarmos rodando com a carteira totalmente investida.

Vale lembrar que ao desinvestir do caixa para alocar em um FII, esta parcela do PL deixa de contribuir para o pagamento do dividendo no mês seguinte pois:

- i. deixa de ter a rentabilidade do caixa; e
- ii. o dividendo pago pelo FII investido impactará o dividendo do ITRI apenas no segundo mês subsequente.

Portfólio de investimentos

Portfólio de CRI

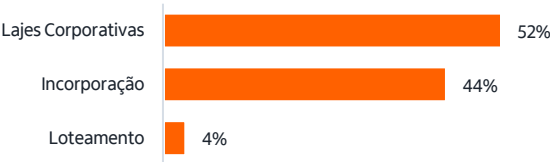
#	Código	Securitizadora	Ativo	Segmento	Estado	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	% do PL de Crédito	Duration (anos)	Vencimento
1	24A2398750	Vert	HSI	Lajes Corporativas	RJ	IPCA+	10,45%	10,55%	24,73	3,98%	52,45%	3,72	jan-30
2	24D2686747	Canal	Porto5	Incorporação	RS e SC	IPCA+	11,00%	11,36%	19,93	3,21%	42,28%	2,72	jul-27
3	23I1931202	Opea	Urba I Sênior	Loteamento	Diversificado	IPCA+	9,17%	9,22%	1,70	0,27%	3,60%	2,69	abr-33
4	19E0967202	Vert	MRV	Incorporação	-	% CDI	99,00%	99,89%	0,79	0,13%	1,67%	0,08	mai-24
Total									47,15	7,59%		3,20	

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	% do PL de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,64%	10,27%	46,36	7,46%	98,33%	3,26
% CDI	99,00%	99,89%	0,79	0,13%	1,67%	0,08

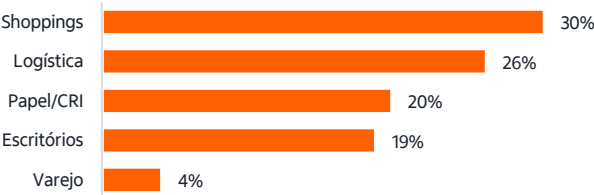
Segmento	% PL
Lajes Corporativas	52,45%
Incorporação	43,95%
Loteamento	3,60%

Portfólio de FILs				Portfólio de FILs de Desenvolvimento				Portfólio de Ações			
Segmento	Saldo MtM (R\$ milhões)	% do PL	% do PL de FILs	Segmento	Saldo MtM (R\$ milhões)	% do PL	% do PL de FILs de Des.	Segmento	Saldo MtM (R\$ milhões)	% do PL	% do PL de Ações
Logística	70.240.741	11,30%	26,50%	Residencial	3.880.099	0,62%	50,75%	Média/Alta Renda	9.859.710	1,59%	57,22%
Escritórios	50.043.229	8,05%	18,88%	Logístico	3.792.469	0,61%	49,61%	Shoppings	7.372.869	1,19%	42,78%
Papel/CRI	52.994.137	8,53%	19,99%								
Shoppings	80.809.465	13,00%	30,49%								
Varejo	10.991.209	1,77%	4,15%								
Total	265.078.781	42,65%	100,00%	Total	7.672.569	1,23%	100,00%	Total	17.232.579	2,77%	100,00%

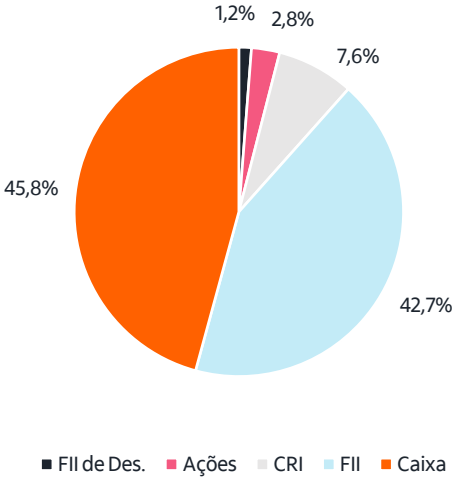
Portfólio de Crédito – Composição por Segmentos



Portfólio de FILs – Composição por Segmentos



Classe de Ativos (% do PL)



Portfólio de Investimentos

Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

Incorporação

Ativo	Características	Descrição
Porto5	Taxa: IPCA + 11,00% Duration: 2,72 anos Vencimento: Jul/27	A Porto5 é uma das maiores incorporadoras do Rio Grande do Sul, com 11 anos de atuação e 20 projetos entregues na região. A operação envolve três projetos residenciais da companhia, financiados por bancos de primeira linha, sendo dois deles localizados em Pelotas-RS e o terceiro em Itajaí-SC. Dois dos projetos encontram-se acima de 85% vendido e um deles com 62% de vendas, com previsões de entrega em 2024 e 2025. Como garantia, a operação conta com a CF dos recebíveis e AF das unidades após quitação do plano empresarial, bem como CF dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.
MRV	Taxa: 99% CDI Duration: 0,08 anos Vencimento: Mai/24	CRI risco corporativo MRV, uma das maiores incorporadoras do país.



Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição
HSI	Taxa: IPCA + 10,45% Duration: 3,72 anos Vencimento: Jan/30	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.



Loteamento

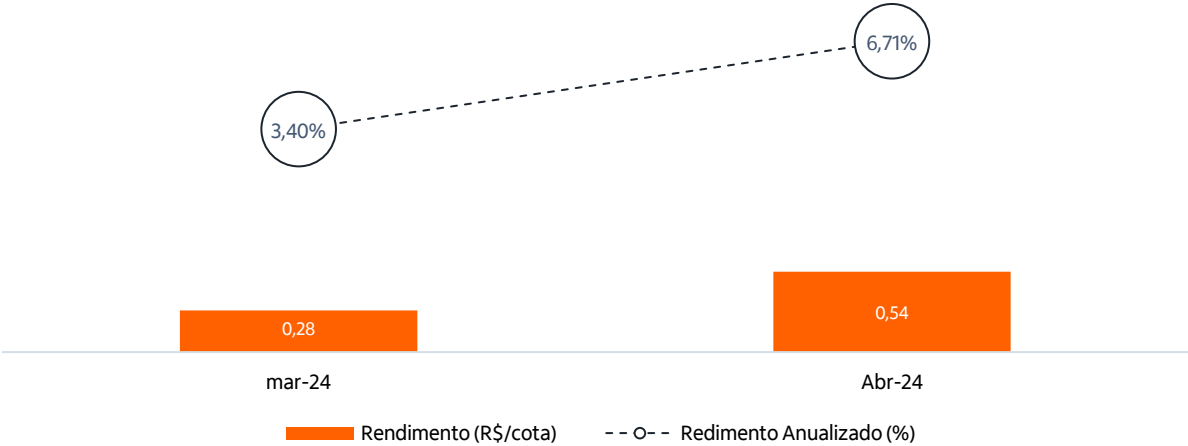
Ativo	Características	Descrição
Urba I Sênior	Taxa: IPCA + 9,17 Duration: 2,69 anos Vencimento: Abr/28	A Urba faz parte do grupo MRV, atuando no segmento de loteamentos com presença em diversos estados do Brasil. A operação consiste em uma cessão de carteira de recebíveis de 6 empreendimentos em 4 estados diferentes. A cota sênior conta com 75% de subordinação além de 8% de fundo de reserva. A Urba está na cota subordinada.



Rendimentos

DRE - Caixa (R\$ milhões)	mar-23	abr-23
Receitas	1,75	3,43
Receitas FII	0,00	0,93
Ganho de Capital Líquido de IR	0,00	0,00
Receitas CRI	0,00	0,00
Receita Caixa	1,75	2,50
Despesas	0,02	0,01
Resultado	1,78	3,44
Resultado/Cota	0,28	0,55
Rendimento Distribuído	0,28	0,54
Reservas Geradas ou Consumidas	0,00	0,01
Reservas	0,00	0,02

Mês de Referência	Data de pagamento	Valor Patrimonial da Cota Mês Referência	Rendimento (R\$ / cota)	Rendimento (%)	Rendimento Anualizado (%)
Mar	10/abr/24	100,30	0,28	0,28%	3,40%
Abr	13/mai/24	99,45	0,54	0,54%	6,71%



Características Operacionais

ISIN:	BRITRICTF008
Nome	Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
C.N.P.J.:	52.270.671/0001-76
Taxa de adm.:	1,2 % a.a.
Público Alvo:	Público Geral
Início do fundo	12/03/2024
Patrimônio Líquido	R\$ 621,57 milhões
Número de Investidores	8.613
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Classificação Anbima:	FII Híbrido Gestão Ativa
Pagamento de Rendimentos:	8º dia útil

Para mais informações

 [Acesse a página do fundo](#)



Como
negociar?



Acesse o site
itaucorretora.com.br



Pesquise por
ITRI11

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Público alvo: O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos de investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, e fundos de investimentos destinados a qualquer público, clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. A Rentabilidade Alvo descrita não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Cotistas. Tipo Anbima: FII. Início do fundo em: 10/11/2022. Taxa de Administração máx.: 0,90% a.a. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management é o segmento do Itaú Unibanco especializado em gestão de recursos de clientes. 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 (11) 3631-2555. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco (www.itaubase.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.

Para mais informações acesse: www.itaubase.com.br