



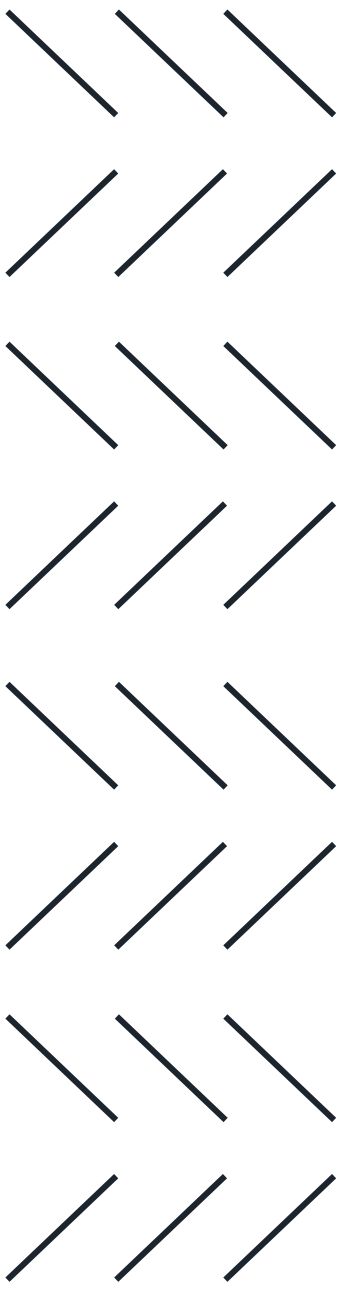
Carta do Gestor

ITRI11

Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

Maio 2024





Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Rendimentos e Retorno
4. Portfólio de Investimentos
5. Cota Patrimonial
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

 31 de maio

Cota Patrimonial
R\$ 99,02

Cota de Mercado
R\$ 94,86

Patrimônio Líquido
R\$ 618,89 milhões

Quantidade de Cotas
6.250.000

Quantidade de Cotistas
8.641

Dividendo a Pagar
R\$ 0,70/cota

Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)
8,82%% a.a.

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)
9,22% a.a.

Comentários do Gestor

Os últimos meses foram bastante desafiadores para os ativos com maior risco no Brasil, dada a precificação de uma Selic terminal mais alta e a expectativa de postergação da queda de juros nos Estados Unidos.

No Brasil, o mercado acionário, representado pelo índice Bovespa, moveu-se em direção contrária aos principais mercados acionários globais, apresentando um retorno negativo de 3,04% no mês, e acumula queda de 9% em 2024. O IFIX teve um mês sem grandes oscilações e chegou ao final de maio com leve valorização de 0,2%, e permanece em patamar positivo no ano, com alta de 2,14%. A melhor performance setorial foi do segmento de fundos de CRIs, segmento do qual tínhamos 28% de exposição no fechamento de maio.

Apesar de a taxa de juros atualmente praticada no Brasil parecer bastante alta, a recente evolução no aumento das projeções de inflação para 2025 e 2026, que motivou o banco central a adotar uma postura mais austera, está resultando em uma elevação das taxas futuras de mercado. Esses fatores estão fazendo pressão principalmente nos preços de FIIs de tijolo, e a equipe de gestão vem trabalhando para construção de uma carteira com preços mais atrativos.

Temos visto também desde março uma redução significativa nas taxas dos ativos de crédito isentos, em função da forte demanda por estes papéis pelas pessoas físicas e gestores de fundos. Isso faz com que as novas emissões de CRIs venham saindo com spreads menores do que víamos no início do ano. Mesmo assim, mantemos o trabalho de originação em busca de ativos com bom patamar de retorno e risco adequado.

Na parcela de crédito que compõe o fundo, tivemos uma nova alocação da carteira, CRI Econ, no montante de R\$ 15 milhões a uma taxa de CDI + 3,75%. A Econ é uma incorporadora tradicional e com longa atuação no mercado de São Paulo, onde a operação conta com garantia de 04 projetos, todos localizados em São Paulo, sendo 03 deles financiados por instituições de primeira linha e acima de 95% de vendas. A operação conta com LTV de 50% frente aos dividendos futuros e apresenta CF dos dividendos das SPEs, AF das cotas e fiança da holding.

Diante de todo cenário exposto acima, mantivemos nossa disciplina de gestão de capital e estamos alocando temporariamente parte dos recursos do ITRI em fundos imobiliários de CRIs, com carteiras de alta qualidade, liquidez e um carregamento interessante. São alocações táticas, que nos permitem ter flexibilidade para rapidamente mudar as posições assim que o momento for mais favorável para outras classes de ativo.

Concluimos o mês com 85% do patrimônio investido, o que deve refletir em um rendimento mais alto nos próximos meses. A alocação está dividida em: 72% em cotas de FIIs, 9% em CRIs, 3% em ações e aproximadamente 1% em FII de desenvolvimento e o remanescente em caixa.

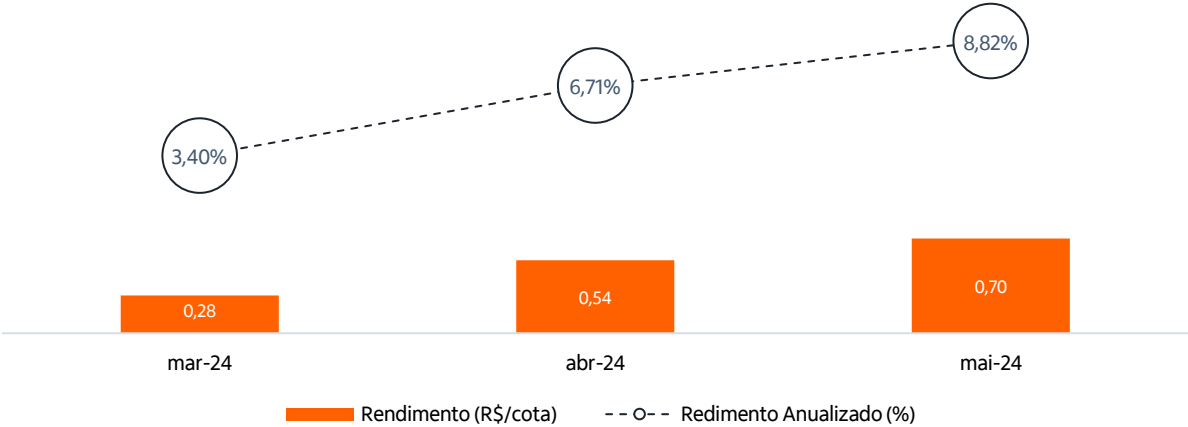
Rendimentos e Retorno

A distribuição referente a maio foi de R\$ 0,70 por cota, o que corresponde a um retorno anualizado de 8,82% em relação a cota patrimonial de fechamento de maio e de 9,22% em relação a cota a mercado de fechamento, além de um crescimento de 30% em relação ao distribuído no mês anterior, possuindo R\$ 0,03 por cota em reservas.

O incremento na alocação do fundo, de 54% no fechamento de abril para 85% no final de maio, trará um efeito positivo nas receitas do fundo para os próximos meses, dado efeito temporal entre o investimento realizado e o recebimento do caixa que o ativo gera, conforme explicamos na última carta.

DRE - Caixa (R\$ milhões)	mar-24	abr-24	mai-24
Receitas	1,75	3,43	4,64
Receitas FII	0,00	0,93	2,07
Ganho de Capital Líquido de IR	0,00	0,00	0,00
Receitas CRI	0,00	0,00	0,44
Receita Caixa	1,75	2,50	1,31
Outras Receitas	0,00	0,00	0,82
Despesas	(0,02)	(0,01)	(0,09)
Resultado	1,73	3,43	4,55
Resultado/Cota	0,28	0,55	0,73
Rendimento Distribuído	0,28	0,54	0,70
Reservas Geradas ou Consumidas	(0,00)	0,01	0,03
Reservas	(0,00)	0,01	0,03

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%
Mai	12/jun/24	99,02	0,70	0,71%	8,82%



Portfólio de Investimentos

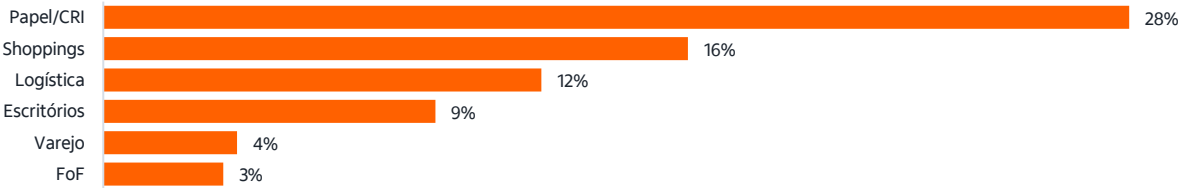
Portfólio de CRI

#	Código do Ativo	Ativo	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	Duration (anos)
1	24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	11,30%	24,92	4,03%	3,67
2	24A2398750	HSI	Lajes Corporativas	IPCA+	10,45%	10,49%	19,99	3,23%	2,67
3	24E1394847	Econ	Incorporação	CDI+	3,75%	3,75%	10,01	1,62%	2,82
4	23I1931202	Urba I Sênior	Loteamento	IPCA+	9,17%	9,16%	1,67	0,27%	2,67
Total							56,59	9,14%	3,13

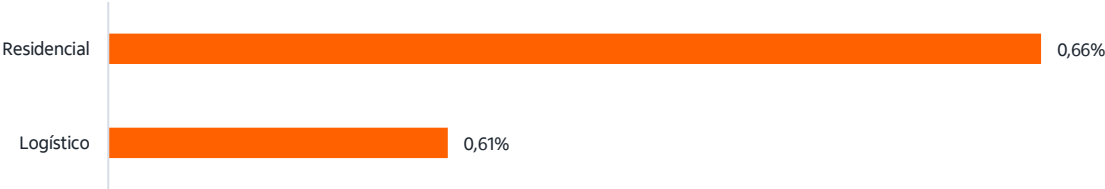
Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,64%	10,79%	46,58	7,53%	82,32%	3,20
CDI+	3,75%	3,75%	10,01	1,62%	17,68%	2,82

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	61,72%
Lajes Corporativas	35,33%
Loteamento	2,96%

Portfólio de FILS (% do PL)



Portfólio de FILS de Desenvolvimento (% do PL)



Portfólio de Ações (% do PL)



Portfólio de Investimentos

Portfólio do Fundo



Cota Patrimonial

Abaixo demonstramos o histórico da variação patrimonial do Fundo (cota líquida da distribuição de rendimentos) e a cota de mercado.

Data	Patrimonio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Dividendo do Mês	Cota a Mercado	Ágio/Deságio
31-05-24	618.887.758,15	99,02	-0,43%	0,70	94,86	-4,20%
30-04-24	621.565.848,12	99,45	-0,85%	0,54	102,30	2,87%
28-03-24	626.891.573,59	100,30	0,30%	0,28	-	-
12-03-24	557.811.400,00	100,00	-	-	-	-

Portfólio de Investimentos

Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

Incorporação

Ativo	Características	Descrição	
Econ	Taxa: CDI + 3,75% Vencimento: Mai/28	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.	
Porto5	Taxa: IPCA + 11,00% 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 empresário, bem como CF dos dividendos dos projetos e aval dos sócios e da incorporadora.	

Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição	
HSI	Taxa: IPCA + 10,45% 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 Vencimento: Abr/33	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.	

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\$ 618,89 milhões

Número de Investidores 8.641

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
itau corretora.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 Híbrido Gestão Ativa. Início do fundo em: 12/13/2024. Taxa de Administração máx.: 1,20% 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.itaub.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.itaubasset.com.br