



Dezembro 2024

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

 31 de Dezembro

Cota Patrimonial

R\$ 98,27

Cota de Mercado

R\$ 86,89

Patrimônio Líquido

R\$ 379,06 milhões

Quantidade de Cotas

3.857.359

Quantidade de Cotistas

6.285

Dividendos a Pagar

R\$ 1,45/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

18,92% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

21,97% a.a.

Cenário



Nos Estados Unidos, prevalece um cenário de atividade econômica relativamente firme, com as estimativas de crescimento do PIB do 4º trimestre próximas a 3%. O mercado de trabalho permanece robusto, contribuindo para crescimento de renda e consumo. A inflação vem girando próxima a 2,5%. Diante desses dados, o FED optou por adotar um discurso mais cauteloso em relação ao ciclo de corte de juros. Esse foi um fator adicional à piora do mercado de ações no Brasil, que fechou o ano com um fluxo de saída estrangeiro de R\$ 32,4 bilhões.

No cenário local, no final do ano, tivemos a divulgação de dados econômicos no Brasil referentes ao terceiro trimestre, onde o PIB e o mercado de trabalho aquecidos confirmaram um cenário de intensa atividade econômica no país.

A inflação medida pelo IPCA fechou o ano em 4,83%, acima do limite superior da meta, o que reforça o cenário de juros altos em 2025.

No final de novembro, foi divulgado o anúncio de medidas fiscais por parte do governo. A definição da proposta para conter os gastos do governo não foi capaz de trazer credibilidade com relação à trajetória da dívida pública. Os ativos de mercado precificaram um forte pessimismo, com o dólar chegando a ser cotado a mais de R\$ 6,00.

Com a desvalorização cambial e maior aversão a risco, vimos uma forte alta na expectativa de juros futuros. As taxas dos títulos públicos do Tesouro direto atrelados ao IPCA, como NTN-Bs, atingiram patamares elevados, com a NTN-B-35 batendo IPCA + 7%.

Em dezembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) anunciou a elevação da taxa Selic em 1%, para 12,25% ao ano, e indicou que manterá o ritmo de ajuste em 1% para pelo menos as próximas duas reuniões. Dessa forma, o Banco Central coloca como piso uma taxa Selic terminal de 14,25%.

Em 2024, o Ibovespa teve uma queda acumulada de 10,36%. Em dezembro, o Ibovespa apresentou queda de 4,28%, enquanto o dólar à vista foi a R\$ 6,18, o que representa um avanço de 2,98% no mês e de 27,34% no ano. Já o IFIX, após alta volatilidade em dezembro, terminou o mês com queda de 0,67% e uma desvalorização de 5,89% no ano.

Tanto no Brasil quanto internacionalmente, os últimos meses do ano foram marcados por fatores significativos. No Brasil, a necessidade de controle de um processo inflacionário tem levado a um aumento nas taxas de juros e a uma maior ênfase nas medidas fiscais. No contexto global, os EUA seguem com atividade forte e inflação controlada, ainda que indicando desafios para uma melhora adicional, com um ciclo de corte de juros que deve ocorrer de forma intercalada, com pausas.



Comentários do gestor



Prezados cotistas,

Em 13 de janeiro, o fundo realizou o pagamento do dividendo de R\$ 1,45 por cota. Esse rendimento corresponde a um retorno mensal de 1,45% e anualizado de 18,92%.

Começando pelas movimentações na carteira, o fundo realizou a liquidação de quatro novas operações, que totalizaram aproximadamente R\$ 67 milhões.

O primeiro ativo trata-se do CRI da incorporadora Exto, 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%), que foi emitido com o intuito de reforço de caixa e suporte para o lançamento de novos projetos. A emissão total foi de R\$ 70 milhões e a Itaú Asset foi âncora da operação, onde levamos R\$ 23,36 milhões, sendo R\$ 11,36 milhões alocados no ICRI11, equivalente a 3,14% do fundo e possuindo taxa de CDI + 2,50% e *duration* de 3,28 anos. O CRI possui em sua estrutura de garantias a alienação fiduciária do estoque e o aval do sócio controlador.

O segundo CRI foi da incorporadora Salas, importante incorporadora localizada em Rondonópolis-MT 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 empresário de dois projetos localizados em Rondonópolis e financiados pelo Santander, com mais de 70% de vendas e boa evolução de obras. A emissão total foi de R\$ 35 milhões e a Itaú Asset foi âncora da operação, onde levamos R\$ 20 milhões, que foram integralmente alocados no ICRI11, equivalente a 5,28% do fundo e possuindo taxa de IPCA + 13,29% e *duration* de 2,77 anos. Em sua estrutura de garantia, o CRI possui o aval da incorporadora, dos seus sócios, cessão fiduciária dos recebíveis após quitação do plano empresário e *covenants* de conclusão de obras e de dividendos futuros.

A terceira operação foi o CRI da Idea Zarvos, uma incorporadora com longo histórico de atuação em São Paulo através de mais de 42 obras entregues. O CRI tem como destinação dos recursos o financiamento de obras de um projeto comercial no bairro Jardins, sendo liquidado integralmente nos veículos da Itaú Asset através de uma emissão de R\$ 35 milhões, com R\$ 15,5 milhões alocados no ICRI11, equivalente a 4,10% do fundo e possuindo taxa de CDI + 3,00% e *duration* de 3,73 anos. 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, que 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*.



Comentários do gestor



Por último, liquidamos o CRI da incorporadora Lotisa, fundada em 2005 e com forte atuação na região de Santa Catarina, em especial Itajaí, tendo entregue mais de 23 obras e 1.640 unidades. O CRI tem como objetivo suportar o ciclo de crescimento da incorporadora e reforçar seu caixa, e consiste 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. A emissão foi de R\$ 35 milhões sendo integralmente alocada nos veículos da Itaú Asset, com R\$ 20 milhões, equivalentes a 5,29% do PL, alocados no ICRI11, com taxa de CDI + 2,50% e duration de 4,08 anos. 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.

Com essas movimentações, o fundo elevou sua alocação para 96,41% em CRIs através de 28 operações em 22 devedores diferentes.

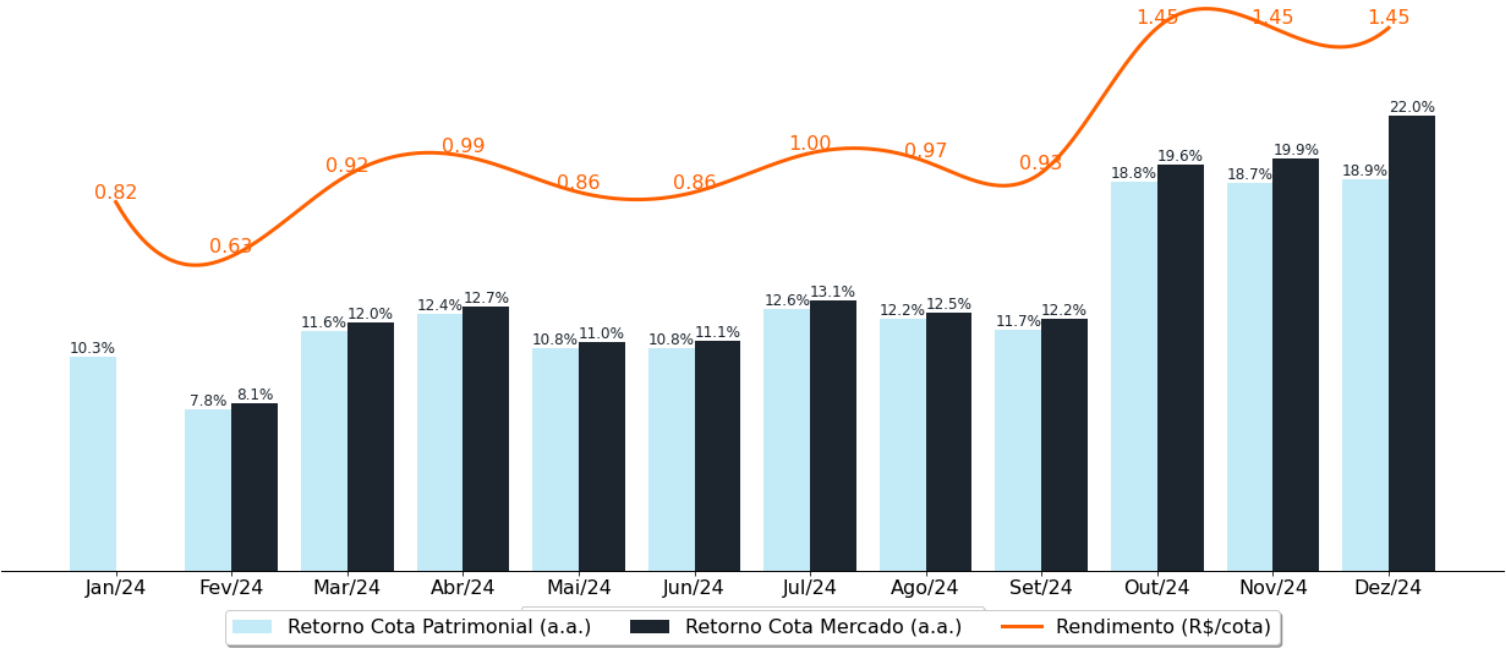
Ao longo de 2024, o fundo distribuiu R\$ 12,90 por cota, equivalentes a R\$ 1,075 por cota por mês. Considerando a cota do IPO de R\$ 100,00 e seus custos de R\$ 2,10, o dividend yield de 2024 foi de 12,63% a.a., que, quando comparado com a inflação de 4,83% em 2024, foi equivalente a IPCA + 7,45%. Já a rentabilidade da cota patrimonial, ajustada pelos dividendos, foi de 10,73% no ano, equivalente a IPCA + 5,63%, inferior ao *dividend yield* por conta da elevação das taxas dos títulos públicos, que resultam em desvalorização contábil do patrimônio líquido do fundo.

A Itaú Asset agradece a confiança de todos os investidores do fundo.



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.)
Jan- 24	100,16		0,82	0,82%	10,33%		
Fev- 24	100,24	96,51	0,63	0,63%	7,81%	0,65%	8,12%
Mar- 24	101,26	96,97	0,92	0,92%	11,59%	0,95%	12,00%
Abr- 24	100,33	98,57	0,99	0,98%	12,38%	1,00%	12,74%
Mai- 24	100,45	98,18	0,86	0,86%	10,79%	0,88%	11,03%
Jun- 24	100,39	97,63	0,86	0,86%	10,77%	0,88%	11,10%
Jul- 24	100,80	97,22	1,00	1,00%	12,63%	1,03%	13,07%
Ago- 24	100,67	98,38	0,97	0,96%	12,18%	0,99%	12,49%
Set- 24	100,23	96,49	0,93	0,92%	11,67%	0,96%	12,20%
Out- 24	100,73	96,45	1,45	1,45%	18,81%	1,50%	19,61%
Nov- 24	99,70	95,15	1,45	1,44%	18,71%	1,52%	19,90%
Dez- 24	98,22	86,89	1,45	1,45%	18,92%	1,67%	21,97%



*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
Jan- 24	397.847.223,01	100,16	-0,12%	0,82	0	0
Fev- 24	386.655.252,96	100,24	0,08%	0,63	96,51	-3,72%
Mar- 24	390.586.370,68	101,26	1,02%	0,92	96,97	-4,23%
Abr- 24	386.993.197,51	100,33	-0,92%	0,99	98,57	-1,75%
Mai- 24	387.472.146,25	100,45	0,12%	0,86	98,18	-2,26%
Jun- 24	387.239.619,19	100,39	-0,06%	0,86	97,63	-2,75%
Jul- 24	388.839.721,20	100,80	0,41%	1,00	97,22	-3,56%
Ago- 24	388.330.378,36	100,67	-0,13%	0,97	98,38	-2,28%
Set- 24	386.606.521,66	100,23	-0,44%	0,93	96,49	-3,73%
Out- 24	388.542.570,64	100,73	0,50%	1,45	96,45	-4,25%
Nov- 24	384.571.221,94	99,70	-1,02%	1,45	95,15	-4,56%
Dez- 24	378.856.460,11	98,22	-1,49%	1,45	86,89	-11,53%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Total
Receitas	3,30	2,98	3,90	4,19	3,70	3,91	4,26	3,99	4,01	11,92	3,84	4,43	61,02
Receitas CRI	0,75	0,80	2,01	2,91	2,67	3,12	3,35	3,22	3,24	10,99	3,20	3,95	40,91
Receita Caixa	2,55	2,19	1,68	1,28	1,03	0,79	0,91	0,77	0,77	0,93	0,64	0,48	19,61
Outras Receitas	-	-	0,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,50
Despesas	-0,32	-0,33	-0,33	-0,37	-0,43	-0,37	-0,44	-0,40	-0,39	-0,43	-0,34	-0,38	-4,60
Resultado	2,97	2,65	3,58	3,82	3,27	3,54	3,81	3,59	3,62	11,49	3,50	4,05	56,42
Rendimento Distribuído	0,82	0,63	0,92	0,99	0,86	0,86	1,00	0,97	0,93	1,45	1,45	1,45	14,41
Resultado/Cota	0,75	0,69	0,93	0,99	0,85	0,92	0,99	0,93	0,94	2,98	0,91	1,05	15,01

Rendimentos e Retorno

31 de Dezembro

Cota Patrimonial

98,27

Cota de Mercado

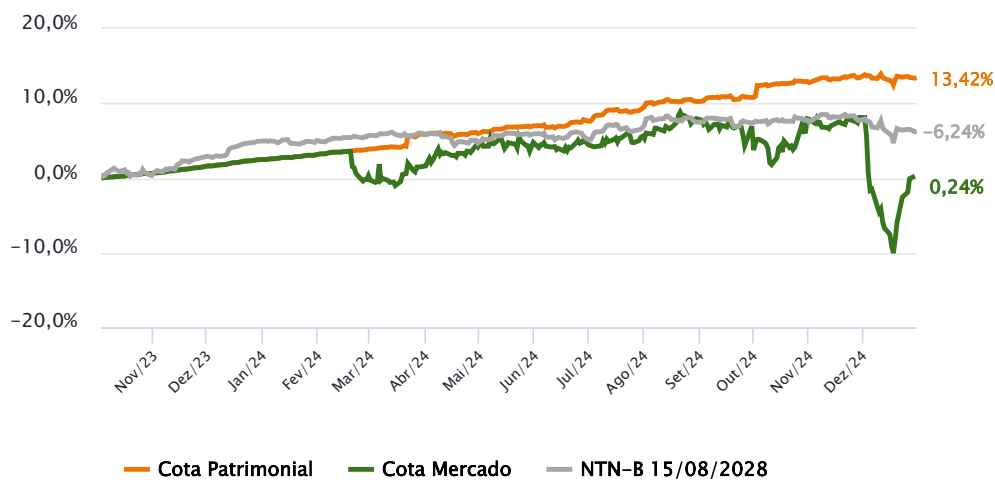
86,89

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

10,69%

9,45% acima do índice

Retorno acumulado



Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
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%	-2,71%	1,14%	2,62%	0,62%	0,32%	0,47%	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%
2023 Cota Patrimonial*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59%	0,95%	0,87%	2,43%
2023 Cota Mercado**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59%	0,95%	0,87%	2,43%
Índice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,31%	2,53%	2,00%	4,90%

*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

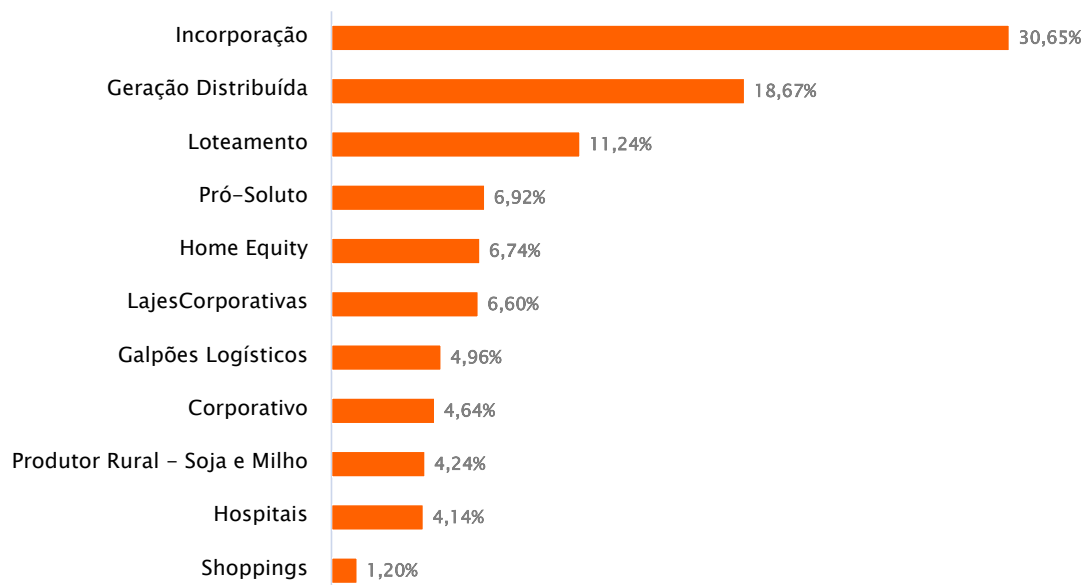
Portfólio de investimentos



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	LajesCorporativas	IPCA+	9,81%	12,48%	24,13	6,37%	3,24
23H1317741	Órigo	Geração Distribuída	IPCA+	10,61%	10,51%	21,56	5,69%	4,36
24L1596266	Lotisa	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	20,03	5,28%	4,08
22E1056953	Econ	Incorporação	CDI+	3,80%	3,75%	20,02	5,28%	2,28
24L2283691	Salas	Incorporação	IPCA+	13,29%	5,58%	20	5,28%	2,77
24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	13,26%	19,73	5,20%	2,22
24I1521991	Direcional	Pró-Soluto	CDI+	2,00%	2,00%	19,36	5,11%	1,95
23H1700896	Bravo Logística	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	18,12	4,78%	1,50
24E1462380	Delta Energia	Geração Distribuída	IPCA+	8,73%	10,57%	17,41	4,59%	3,13
23C0247702	Localiza	Corporativo	CDI+	1,47%	0,78%	16,95	4,47%	3,54
23L1199584	Urba II Sr.	Loteamento	IPCA+	8,50%	11,40%	15,83	4,18%	2,50
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporação	CDI+	3,00%	3,00%	15,53	4,10%	3,73
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,60%	10,29%	15,49	4,09%	2,65
24K0003802	Hospital Blanc	Hospitais	CDI+	2,03%	2,01%	15,13	3,99%	3,11
23F0046476	AXS	Geração Distribuída	IPCA+	11,80%	12,61%	14,64	3,86%	4,58
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	8,13%	8,56%	12,41	3,27%	2,28
23F1354284	CashMe II Sr.	Home Equity	CDI+	3,00%	3,00%	12,22	3,22%	1,07
24K2342769	Exto	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	11,89	3,14%	3,28
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,20%	15,63%	10,39	2,74%	4,26
24A1828116	Frizzo II	Loteamento	IPCA+	11,11%	13,85%	8,61	2,27%	3,84
23L1199759	Urba II Mez. A	Loteamento	IPCA+	9,52%	12,42%	7,59	2,00%	2,69
23F1241290	MRV	Pró-Soluto	IPCA+	10,18%	12,04%	5,94	1,57%	1,25
23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	8,55%	11,10%	5,79	1,53%	2,47
23C1664455	Frizzo I	Incorporação	IPCA+	10,63%	13,34%	4,81	1,27%	2,88
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	4,37	1,15%	3,71
23I1932138	Urba I Mez. A	Loteamento	IPCA+	8,79%	11,48%	3,26	0,86%	2,76
22J0020689	Evolua	Geração Distribuída	IPCA+	8,94%	11,51%	2,35	0,62%	3,12
24A2984302	Solfácil Mez. A	Geração Distribuída	PRE	16,47%	20,27%	1,88	0,50%	5,03
Total						365,45	96,41%	2,97

Portfólio de investimentos



Portfólio de CRI

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,13%	10,99%	199,56	52,67%	54,61%	3,04
CDI+	2,49%	2,34%	153,62	40,55%	42,04%	2,77
PRE	12,82%	16,34%	12,27	3,24%	3,36%	4,38

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	30,65%
Geração Distribuída	18,67%
Loteamento	11,24%
Pró-Soluto	6,92%
Home Equity	6,74%
LajesCorporativas	6,60%
Galpões Logísticos	4,96%
Corporativo	4,64%
Produtor Rural - Soja e Milho	4,24%
Hospitais	4,14%
Shoppings	1,20%

Portfolio de Investimentos

Alocação da carteira por risco

Corporativo

Ativo	Características	Descrição
Localiza	Taxa: CDI + 1.47% Vencimento: 03/2030	A Localiza é uma rede de lojas focada em aluguel de carros, presente em diversos países da América Latina. A operação consiste em uma dívida corporativa para o grupo.

Galpões Logísticos

Ativo	Características	Descrição
Bravo Logística	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%.

Home Equity

Ativo	Características	Descrição
CashMe II Sr.	Taxa: CDI + 3% Vencimento: 02/2027	A carteira desta operação é composta por recebíveis envolvendo empréstimos para condomínio, contando com uma subordinação para a cota sênior objeto da operação de 20%.
CashMe I Sr.	Taxa: IPCA + 8.13% 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%.

Portfolio de Investimentos

Geração Distribuída

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.
Evolua	Taxa: IPCA + 8.94% Vencimento: 10/2032	A Evolua é uma empresa fundada em 2019 que atua no segmento de geração distribuída, com foco principalmente em Minas Gerais. Já finalizou 2 ciclos de investimento num total de aproximadamente 58 MWp, com capex de cerca de R\$ 275 MM. A operação consiste no financiamento de 5 usinas fotovoltaica, com índice de cobertura mínimo sobre o serviço da dívida estimado em 1,2x, conta reserva com 3 meses do serviço da dívida e garantia de projetos por todo prazo da operação.
Órigo	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.
AXS	Taxa: IPCA + 11.8% Vencimento: 06/2037	A AXS atua no desenvolvimento, construção e operação de projetos de geração e transmissão de energia, tendo entregue mais de 65MWp e um pipeline de 97 pareceres de acesso, totalizando mais de 320 MWp. A operação consiste no financiamento 11 usinas fotovoltaica, com índice de cobertura sobre o serviço da dívida de 1,4x e fiança da Araxá e Roca, controladoras da companhia.

Portfolio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
Solfácil Super Sr.	Taxa: 12.2% 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%.
Solfácil Mez. A	Taxa: 16.47% 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%.

Hospitais

Ativo	Características	Descrição
Hospital Blanc	Taxa: CDI + 2.03% Vencimento: 12/2031	O Hospital Blanc é uma rede hospitalar cirúrgica presente em Porto Alegre e São Paulo que utilizará a captação de recursos do CRI para financiar sua expansão para o desenvolvimento de um novo hospital. A operação conta com covenants de alavancagem e fiança dos sócios em sua estrutura de garantias.

Portfolio de Investimentos

Incorporação

Ativo	Características	Descrição
Exto	Taxa: CDI + 2.5% 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.
Lotisa	Taxa: CDI + 2.5% 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.
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 Empresarial e covenants.

Portfolio de Investimentos

Incorporação

Ativo	Características	Descrição
Econ	Taxa: CDI + 3.8% Vencimento: 05/2028	A Econ é uma incorporadora tradicional de São Paulo, com mais de 66 empreendimentos entregues que acumulam VGV acima de R\$ 4 bilhões. A operação envolve quatro projetos da companhia, todos localizados em SP e financiados por bancos de primeira linha, onde três deles estão com mais de 95% de vendas com previsões de entrega e 2025. A operação conta com a garantia de CF dos dividendos das SPEs, AF de cotas das SPEs e fiança da holding, com LTV máximo de 50% frente aos dividendos futuros dos projetos.
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.
Frizzo I	Taxa: IPCA + 10.63% Vencimento: 03/2033	A Frizzo é uma incorporadora com 36 anos de atuação, localizada em Porto Alegre - RS. Trata-se de uma operação de cessão de carteira pulverizada de recebíveis de dois empreendimentos performados, apresentando como garantia um razão de cobertura de 1,4x a valor presente além das alienações fiduciárias e aval da empresa e acionistas.

Portfolio de Investimentos

Incorporação

Ativo	Características	Descrição
Porto5	Taxa: IPCA + 11% Vencimento: 07/2027	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.

LajesCorporativas

Ativo	Características	Descrição
HSI	Taxa: IPCA + 9.81% Vencimento: 01/2030	A HSI é uma gestora de referência atuando há 17 anos em investimentos alternativos, com mais e 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

Loteamento

Ativo	Características	Descrição
Urba II Sr.	Taxa: IPCA + 8.5% 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.
Urba I Sr.	Taxa: IPCA + 8.55% 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 I Mez. A	Taxa: IPCA + 8.79% 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.
Urba II Mez. A	Taxa: IPCA + 9.52% 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.
Frizzo II	Taxa: IPCA + 11.11% Vencimento: 01/2030	Esta operação tem como destinação dos recursos o financiamento de obras de um loteamento na região de Viamão-RS. O empreendimento apresenta um LTV de 49%, contando com as garantias de AF de quotas, AF de imóvel, Aval da empresa e acionistas e CF dos recebíveis do empreendimento.

Portfolio de Investimentos

Pró-Soluto

Ativo	Características	Descrição
Direcional	Taxa: CDI + 2% 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.
MRV	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.

Produtor Rural - Soja e Milho

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%.

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 m ² 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.

Características Operacionais

ISIN:	BRICRICTF004
Nome:	Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII
CNPJ:	51.294.441/0001-84
Taxa de Adm.:	1,00% a.a.
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	03/10/2023
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 379,06
Número de Investidores:	6.285
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.641.983
Classificação Anbima:	FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 - Debentures. 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 CNPJ 51.294.441/0001-84 - 31/12/2024

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 fundosde 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. Taxa de Administração máx.: 1,0%. Taxa de Performance: Não há. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management é a gestora de fundos de investimentos do Itaú Unibanco. Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - FGC. Para obter mais informações, entre em contato pelo telefone 4004-4828. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco (www.itaú.com.br). 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:

