



Maio 2025

# 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 Maio

Cota Patrimonial

**R\$ 92,48**

Cota de Mercado

**R\$ 82,90**

Patrimônio Líquido

**R\$ 578,02 milhões**

Quantidade de Cotas

**6.250.000**

Quantidade de Cotistas

**16.945**

Dividendos a Pagar

**R\$ 0,82/cota**

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

**11,20% a.a.**

Dividend Yield (Cota de Mercado)

**12,54% a.a.**

## Cenário

---



Em maio, os mercados apresentaram recuperação, impulsionados pela redução da intensidade das tarifas por parte do governo Trump, especialmente em relação à China. Isso favoreceu a valorização expressiva da Bolsa americana (S&P 500 se valorizou 6,15%), enquanto o dólar sofreu uma leve desvalorização, em relação a diversas moedas. Com relação ao real, vimos uma valorização da moeda americana de 0,85%, fechando o mês cotado a R\$5,708.

A confiança e as projeções de crescimento nos Estados Unidos e em outras regiões, que haviam sido afetadas pela imposição de tarifas no início de abril, se recuperaram. A possibilidade de uma recessão nos EUA foi aos poucos diminuindo, na visão dos investidores. O consumo das famílias segue crescendo em ritmo forte, o que deve sustentar ainda uma expansão econômica.

O elevado nível de endividamento americano deve continuar sendo um fator relevante para os preços dos ativos globais, incentivando investidores a buscar diversificação em ativos que não sejam denominados em dólares. Esse efeito tem sido benéfico para o Brasil, com o fluxo do investidor estrangeiro voltando a crescer. Até dia 02 de Junho o fluxo estrangeiro na B3 foi positivo em USD 3,7BI em 2025, após fluxo negativo de USD 6,6 bi registrados em 2024.

Já no Brasil, entre os destaques econômicos do mês, tivemos a decisão do Copom de elevar a taxa Selic em mais 0,5%, atingindo 14,75% ao ano. Porém, na ata da reunião, comentários do Banco Central deram ao mercado uma probabilidade maior de este ter sido o último movimento de alta do ciclo atual.

No campo da atividade econômica, a divulgação do PIB do primeiro trimestre de 2025 mostrou uma atividade robusta, com crescimento de 1,4% em relação ao quarto trimestre de 2024, e de 2,85% em relação primeiro trimestre de 2024.

Do lado da inflação, foi divulgado o IPCA-15 para mês de maio de 0,36% – no geral uma leve melhora. Com isso, esperamos 5,3% para o IPCA de 2025 e 4,5% para o de 2026.

O cenário fiscal brasileiro voltou ao destaque com o anúncio do aumento do IOF como parte das iniciativas do governo para ampliar a arrecadação em busca do equilíbrio das contas públicas.

Maio apresentou performance positiva para os ativos de risco brasileiros, como o Ibovespa e o IFIX, que tiveram valorização de 1,45% e 1,40%, respectivamente.



## Comentários do gestor

---



Em maio, tivemos um resultado positivo para os Fundos Imobiliários, com IFIX subindo 1,4% no mês, acumulando alta de 11,1% em 2025. As melhores performances setoriais do mês ficaram com os Fundos de CRIs, seguido pelos fundos de galpões logísticos, que continuam sendo o setor de melhor performance no ano.

Recentemente, vimos várias locações relevantes ocorrendo no mercado de galpões logísticos, além de altas taxas de ocupação em diversas regiões. No Estado de São Paulo, para condomínios logísticos classificados como A ou superior, a taxa de ocupação está em 8,82%, enquanto o preço médio pedido de locação continua superando os patamares máximos, agora em R\$29,06/m<sup>2</sup>.

Esse cenário é positivo para o fundo, que possui uma exposição de 13% via cotas de FII, e 1,5% em um Fundo de Desenvolvimento Logístico da RBR, com expectativa de retorno acima de 20% a.a.

Sobre esse ativo, tivemos nesse mês a notícia de que o ativo de Guarulhos, que está em fase de entrega, foi 100% alugado para uma empresa relevante do setor do e-commerce, com preços em linha com estudo de viabilidade. A obra do galpão está concluída, e o empreendimento já conta com Habite-se. A gestora seguirá a estratégia de venda do ativo para retorno do capital investido.

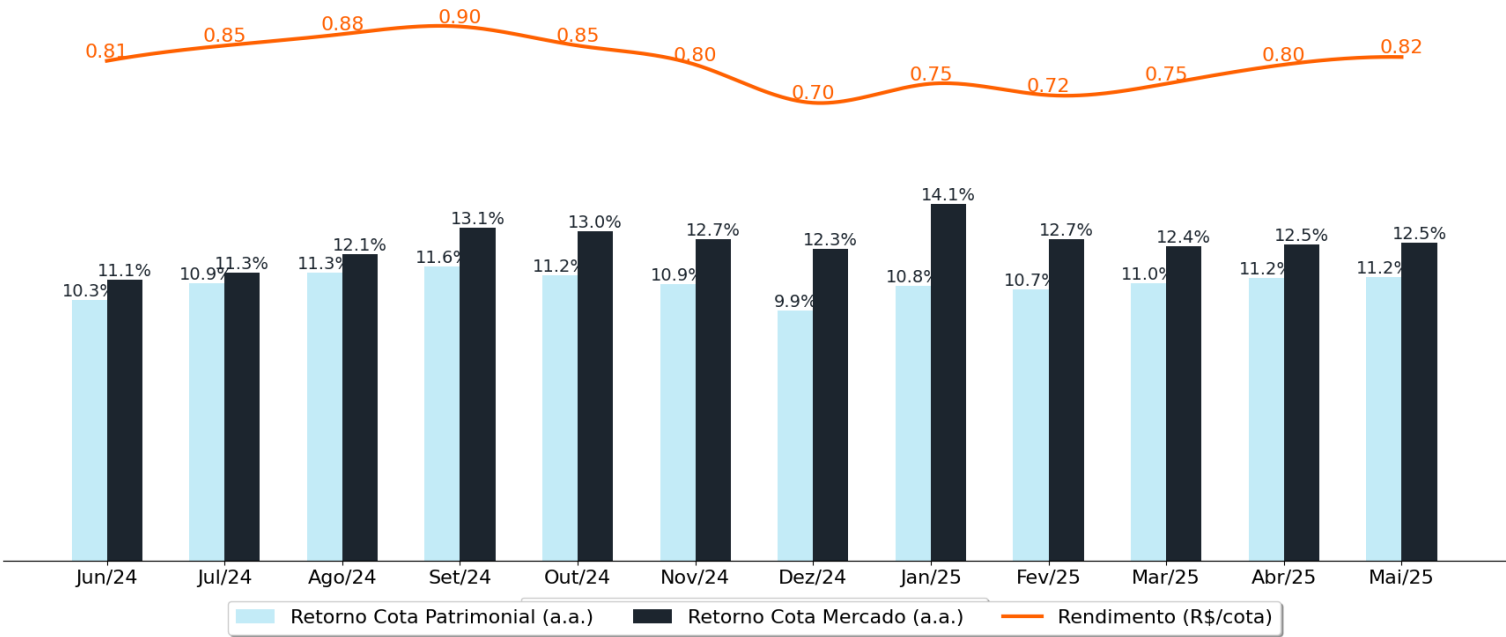
O ITRI anunciou distribuição de R\$ 0,82 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,54% a.a. em relação a cota de mercado de fechamento de maio. O valor foi acima do nosso *guidance* para o semestre, em função de um ganho de capital realizado nas ações da Direcional, incorporadora que atua no segmento de baixa renda e teve uma forte valorização neste ano.

Nossa posição em ações desde o início do ano tem variado entre 3% a 5 % do patrimônio do fundo e gerou R\$ 0,15 por cota de ganho de capital líquido nos últimos 3 meses. Finalizamos o mês com 4,36% do patrimônio em ações, sendo 1,45% em shoppings e 2,91% em incorporadoras focadas no segmento de baixa renda que, na nossa visão, têm apresentado resultados resilientes, uma vez que se beneficiam dos programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Não fizemos alterações significativas na carteira de FIIs nesse mês, fechando o período com 0,66% de caixa.

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.) |
| Jun- 24           | 97,81            | 92,00           | 0,81                    | 0,82%              | 10,27%             | 0,88%             | 11,09%            |
| Jul- 24           | 97,79            | 94,46           | 0,85                    | 0,87%              | 10,94%             | 0,90%             | 11,35%            |
| Ago- 24           | 97,92            | 92,23           | 0,88                    | 0,90%              | 11,35%             | 0,95%             | 12,07%            |
| Set- 24           | 95,27            | 87,04           | 0,90                    | 0,92%              | 11,60%             | 1,03%             | 13,14%            |
| Out- 24           | 92,23            | 83,10           | 0,85                    | 0,89%              | 11,25%             | 1,02%             | 12,99%            |
| Nov- 24           | 88,87            | 79,96           | 0,80                    | 0,87%              | 10,92%             | 1,00%             | 12,69%            |
| Dez- 24           | 87,22            | 72,15           | 0,70                    | 0,79%              | 9,87%              | 0,97%             | 12,28%            |
| Jan- 25           | 84,56            | 68,00           | 0,75                    | 0,86%              | 10,82%             | 1,10%             | 14,07%            |
| Fev- 25           | 86,22            | 72,10           | 0,72                    | 0,85%              | 10,71%             | 1,00%             | 12,66%            |
| Mar- 25           | 90,33            | 76,69           | 0,75                    | 0,87%              | 10,95%             | 0,98%             | 12,39%            |
| Abr- 25           | 92,28            | 81,40           | 0,80                    | 0,89%              | 11,16%             | 0,98%             | 12,45%            |
| Mai- 25           | 92,48            | 82,90           | 0,82                    | 0,89%              | 11,20%             | 0,99%             | 12,54%            |



\*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 |
|---------|--------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|--------------|
| Jun- 24 | 611.323.162,02           | 97,81                  | -1,22%          | 0,81                   | 92,00                | -5,94%       |
| Jul- 24 | 611.198.574,69           | 97,79                  | -0,02%          | 0,85                   | 94,46                | -3,41%       |
| Ago- 24 | 612.028.252,10           | 97,92                  | 0,14%           | 0,88                   | 92,23                | -5,82%       |
| Set- 24 | 595.419.672,31           | 95,27                  | -2,71%          | 0,90                   | 87,04                | -8,64%       |
| Out- 24 | 576.455.379,99           | 92,23                  | -3,19%          | 0,85                   | 83,10                | -9,90%       |
| Nov- 24 | 555.452.636,32           | 88,87                  | -3,64%          | 0,80                   | 79,96                | -10,03%      |
| Dez- 24 | 545.143.257,59           | 87,22                  | -1,86%          | 0,70                   | 72,15                | -17,28%      |
| Jan- 25 | 528.485.530,57           | 84,56                  | -3,06%          | 0,75                   | 68,00                | -19,58%      |
| Fev- 25 | 538.900.204,24           | 86,22                  | 1,97%           | 0,72                   | 72,10                | -16,38%      |
| Mar- 25 | 564.578.952,89           | 90,33                  | 4,77%           | 0,75                   | 76,69                | -15,10%      |
| Abr- 25 | 576.776.988,88           | 92,28                  | 2,16%           | 0,80                   | 81,40                | -11,79%      |
| Mai- 25 | 578.022.777,91           | 92,48                  | 0,22%           | 0,82                   | 82,90                | -10,36%      |

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

## Demonstração de Resultados

| Resultados (R\$ MM)            | jun/24 | jul/24 | ago/24 | set/24 | out/24 | nov/24 | dec/24 | jan/25 | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | Total* |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Receitas                       | 5,44   | 5,88   | 5,81   | 6,18   | 5,31   | 5,44   | 4,68   | 5,71   | 5,4    | 5,36   | 5,83   | 6,17   | 77,05  |
| Receitas FII                   | 4,19   | 4,93   | 4,55   | 4,38   | 4,28   | 4,57   | 4,35   | 4,87   | 4,46   | 4,48   | 4,45   | 4,67   | 57,18  |
| Receitas CRI                   | 0,55   | 0,75   | 0,81   | 0,85   | 0,78   | 0,81   | 0,78   | 0,8    | 0,89   | 0,73   | 0,9    | 0,81   | 9,92   |
| Receita Caixa                  | 0,81   | 0,11   | 0,1    | 0,1    | 0,11   | 0,06   | 0,05   | 0,05   | 0,05   | 0,08   | 0,14   | 0,09   | 7,32   |
| Ganho de Capital Líquido de IR | -0,11  | 0,08   | 0,35   | 0,84   | 0,14   | 0      | -0,5   | 0      | 0      | 0,09   | 0,34   | 0,6    | 1,82   |
| Outras Receitas                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0,82   |
| Despesas                       | -0,05  | -0,14  | -0,14  | -0,38  | -0,69  | -0,71  | -0,58  | -0,6   | -0,64  | -0,46  | -0,48  | -0,55  | -5,56  |
| Resultado                      | 5,39   | 5,73   | 5,68   | 5,8    | 4,62   | 4,73   | 4,1    | 5,11   | 4,76   | 4,9    | 5,35   | 5,59   | 71,47  |
| Distribuído                    | 5,06   | 5,31   | 5,5    | 5,63   | 5,31   | 5,00   | 4,38   | 4,69   | 4,52   | 4,69   | 5,00   | 5,13   | 69,69  |
| Resultado/Cota                 | 0,86   | 0,92   | 0,91   | 0,93   | 0,74   | 0,76   | 0,66   | 0,82   | 0,76   | 0,78   | 0,86   | 0,89   | 11,43  |
| Rendimento Distribuído/Cota    | 0,81   | 0,85   | 0,88   | 0,9    | 0,85   | 0,8    | 0,7    | 0,75   | 0,72   | 0,75   | 0,8    | 0,82   | 11,15  |

\*Total é calculado desde o início do fundo

## Rendimentos e Retorno

30 de Maio

Cota Patrimonial

92,48

Cota de Mercado

82,90

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses

3,66%

1,31% acima do índice

### Retorno acumulado



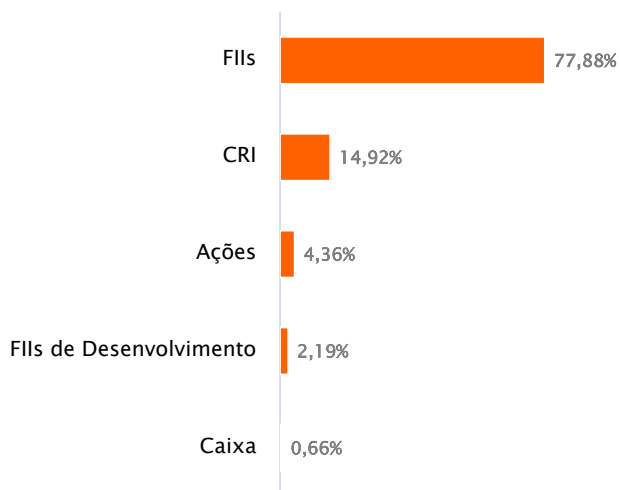
### Performance mensal

|                        | Jan    | Fev   | Mar   | Abr    | Mai    | Jun    | Jul   | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano     |
|------------------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2025 Cota Patrimonial* | -2,20% | 2,82% | 5,64% | 3,05%  | 1,10%  | -      | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 10,67%  |
| 2025 Cota Mercado**    | -4,83% | 7,21% | 7,44% | 7,19%  | 2,85%  | -      | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 20,86%  |
| Índice                 | -3,07% | 3,34% | 6,14% | 3,01%  | 1,44%  | -      | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 11,09%  |
| 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%  |

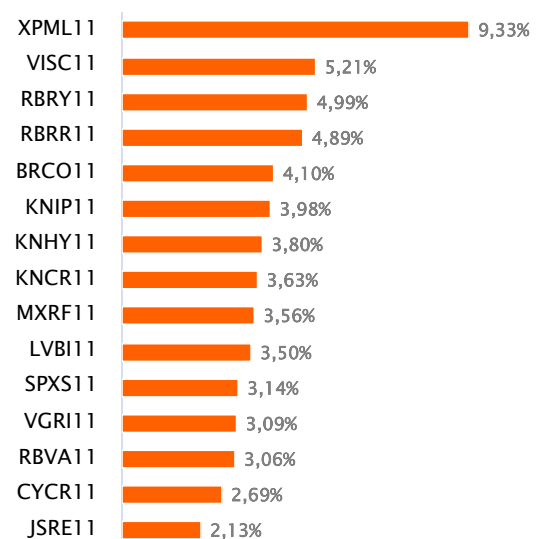
\*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. \*\*De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

## Portfólio de investimentos

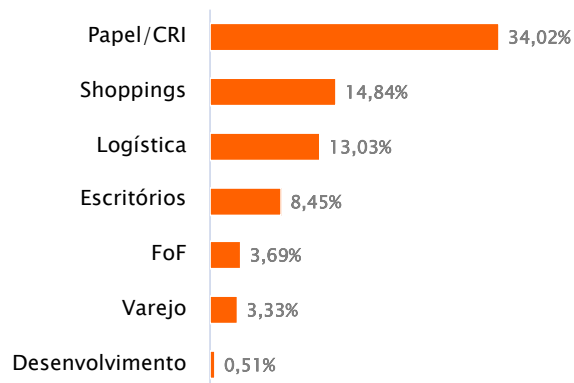
### Portfólio do fundo



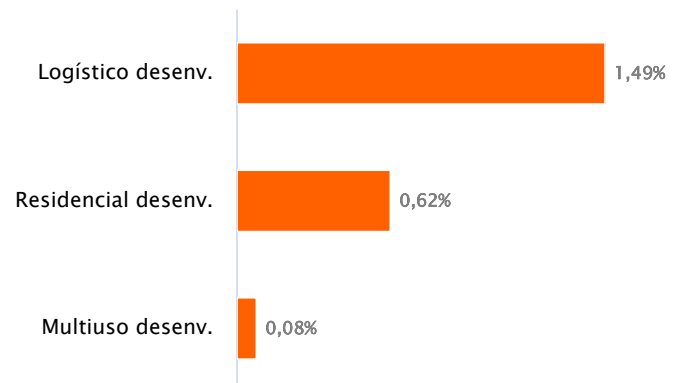
### 15 maiores posições em FII (% do PL)



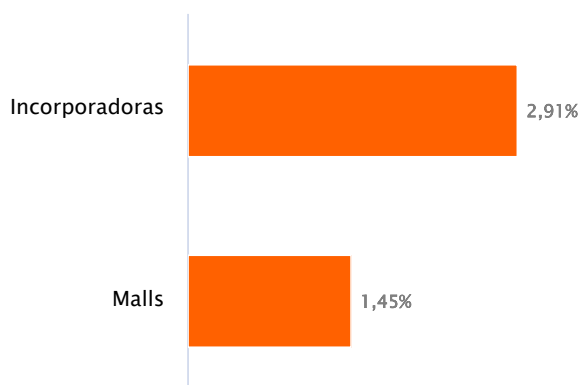
### Portfólio de FIs (% do PL)



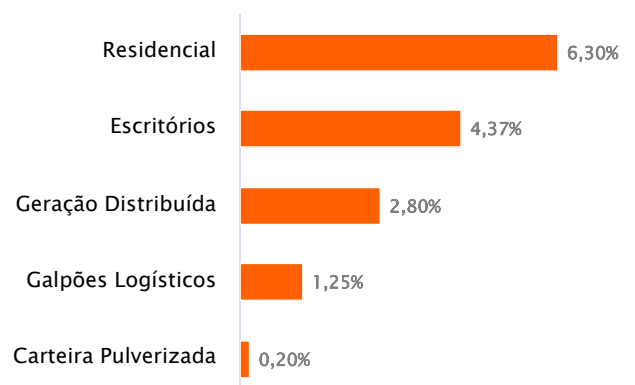
### Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



### 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                | Escritórios          | IPCA+     | 10,45%                   | 12,15%          | 25,26              | 4,37%  | 2,96            |
| 24D2686747      | Porto5             | Residencial          | IPCA+     | 11,00%                   | 13,56%          | 20,34              | 3,52%  | 1,90            |
| 24A2984293      | Solfácil Super Sr. | Geração Distribuída  | PRE       | 12,50%                   | 13,45%          | 16,18              | 2,80%  | 4,12            |
| 24E1394847      | Econ               | Residencial          | CDI+      | 3,80%                    | 3,75%           | 10,02              | 1,73%  | 1,91            |
| 23H1700896      | Bravo Logística    | Galpões Logísticos   | CDI+      | 2,05%                    | 1,45%           | 7,24               | 1,25%  | 1,38            |
| 24I2429067      | Idea Zarvos        | Residencial          | CDI+      | 3,00%                    | 3,00%           | 3,02               | 0,52%  | 3,37            |
| 24L1596266      | Lotisa             | Residencial          | CDI+      | 2,50%                    | 2,50%           | 3,01               | 0,52%  | 3,71            |
| 23I1931202      | Urba I Sr.         | Carteira Pulverizada | IPCA+     | 9,25%                    | 11,04%          | 1,15               | 0,20%  | 2,45            |
| Total           |                    |                      |           |                          |                 | 86,23              | 14,92% | 2,71            |

| Indexador | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa Mtm (a.a.) | Saldo MtM (R\$ MM) | % PL  | % do Portfólio de Crédito | Duration (anos) |
|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------|---------------------------|-----------------|
| IPCA+     | 10,66%                   | 12,74%          | 46,75              | 8,09% | 54,22%                    | 2,49            |
| CDI+      | 2,98%                    | 2,78%           | 23,29              | 4,03% | 27,01%                    | 2,17            |
| PRE       | 12,50%                   | 13,45%          | 16,18              | 2,80% | 18,77%                    | 4,12            |

| Segmento             | % do Portfólio de Crédito |
|----------------------|---------------------------|
| Residencial          | 42,21%                    |
| Escritórios          | 29,30%                    |
| Geração Distribuída  | 18,77%                    |
| Galpões Logísticos   | 8,39%                     |
| Carteira Pulverizada | 1,33%                     |

# Portfólio de Investimentos

## Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

### Residencial

| Ativo       | Características                         | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Econ        | Taxa: CDI + 3.8%<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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.                                                               |

# Portfolio de Investimentos

## Residencial

| Ativo  | Características                         | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Porto5 | Taxa: IPCA + 11%<br>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. |

## Escritórios

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

## Geração Distribuída

| Ativo              | Características                    | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solfácil Super Sr. | Taxa: 12.5%<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

## 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 m <sup>2</sup> de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%. |

## Carteira Pulverizada

| Ativo      | Características                           | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urba I Sr. | Taxa: IPCA + 9.25%<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. |

# 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                                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RBR   | 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. |

### Residencial desenvolvimento

| Ativo | Características                        | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vinci | 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 mitiga diversos 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 578,02              |
| Número de Investidores:                 | 16.945                     |
| Valor da Primeira Cota:                 | R\$ 100,00                 |
| Formador de mercado:                    | XP Investimentos Corretora |
| Volume Negociado no mês (média diária): | R\$ 719.479                |
| Classificação Anbima:                   | FII 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.itaubank.com.br/investimentos-previdencia/fundos/informacoes-cotistas/](http://www.itaubank.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 CNPJ 52.270.671/0001-76 - 30/05/2025

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. 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. Tipo Anbima: FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 12/03/2024. Taxa de Administração máx.: 1,2%. 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.itaubank.com.br](http://www.itaubank.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:

