



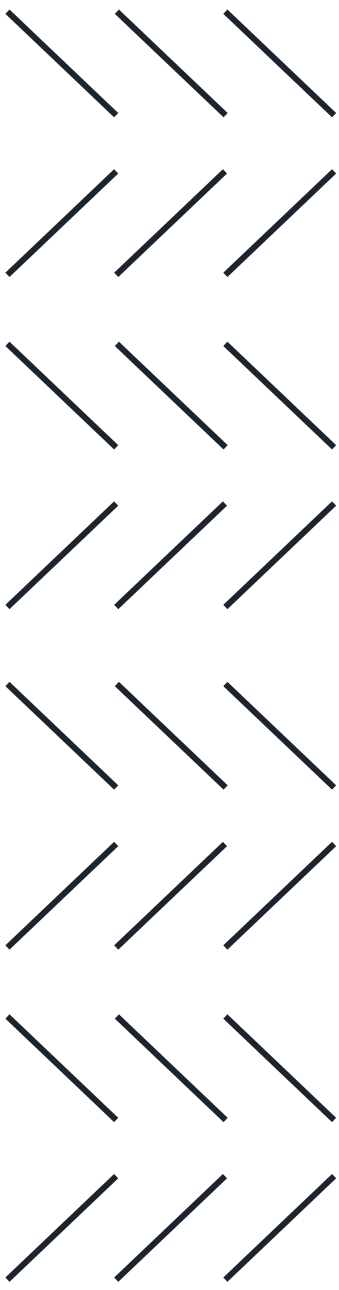
Carta do Gestor

ITRI11

Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

Julho 2024





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 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 julho

Cota Patrimonial
R\$ 97,79

Cota de Mercado
R\$ 94,46

Patrimônio Líquido
R\$ 611,20 milhões

Quantidade de Cotas
6.250.000

Quantidade de Cotistas
10.275

Dividendo a Pagar
R\$ 0,85/cota

Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)
10,94%% a.a.

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)
11,35% a.a.

Comentários do Gestor

Julho foi um mês de recuperação para os ativos de risco por influências externas e internas, os dados econômicos nos EUA vieram mais fracos, tanto da inflação como do crescimento. No final do mês o FED optou por manter as taxas de juros no nível de 5,25% a 5,50%, conforme o esperado, mas alterou significativamente sua comunicação. Assim os investidores aumentaram suas expectativas para os cortes começarem em setembro.

Dentro desse contexto o COPOM decidiu manter o juros em agosto em 10,50% e passou uma mensagem de cautela adicional em relação à reunião anterior. Além das incertezas no fronte externo, o comunicado também colocou foco na incerteza doméstica fiscal e se mostrou pronto para reagir caso necessário, mas sem se comprometer com uma alta de juros na próxima reunião.

Em termos de performance o Real perdeu valor em relação ao Dólar em 1% no mês, e as taxas de juros continuaram sob pressão, recuando ligeiramente em relação aos níveis anteriores. O índice Ibovespa subiu 3,0% no mês, impulsionado pelo maior influxo de investidores estrangeiros.

Em relação aos indicadores econômicos locais, vimos mais dados positivos sobre atividade e mercado de trabalho, indicando um cenário econômico aquecido. Embora os indicadores de inflação tenham piorado um pouco, com o IPCA-15 de julho ficando acima das expectativas, as medidas de contenção de despesas e contingenciamento de gastos anunciadas pelo governo não foram bem recebidas pelo mercado, que ainda não as considera suficientes para atingir as metas fiscais estabelecidas para o ano.

No mercado de Fundos Imobiliários, o destaque do setor foi para a discussão sobre a possível taxação dos fundos imobiliários no início do mês, causando volatilidade no IFIX. No entanto dias depois foi anunciado que para o investidor pessoa física a isenção do Imposto de Renda está mantida, e o índice recuperou ao longo dos dias, fechando julho com uma valorização de 0,52%.

Comentários do Gestor

O dividendo referente a julho foi de 85 centavos por cota, equivalente a 0,87% ao mês ou 10,94% ao ano, considerando a cota patrimonial de fechamento do mês. Essa distribuição é 5% maior do que a do mês anterior. Esse valor é equivalente a um retorno de 12,87% a.a. quando comparada a um investimento não isento, considerando a tributação regressiva de longo prazo de 15%..

Finalizamos o mês com 98,39% do PL alocado em ativos do setor imobiliário. Desse total 78,48% está investido em cotas de FIs, 14,39% em CRIs, 4,10% em ações e o restante nos FIs de desenvolvimento.

Durante o mês de julho, o fundo realizou uma nova alocação em um CRI da Bravo Logística, uma empresa que atua no segmento de transportes e de armazéns, a uma taxa de CDI + 2,05% e duration de 1,97 anos. A estrutura de garantias da operação envolve fiança dos sócios e demais empresas do grupo, além de um armazém localizado em Paulínia com aproximadamente 100 mil m² de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%

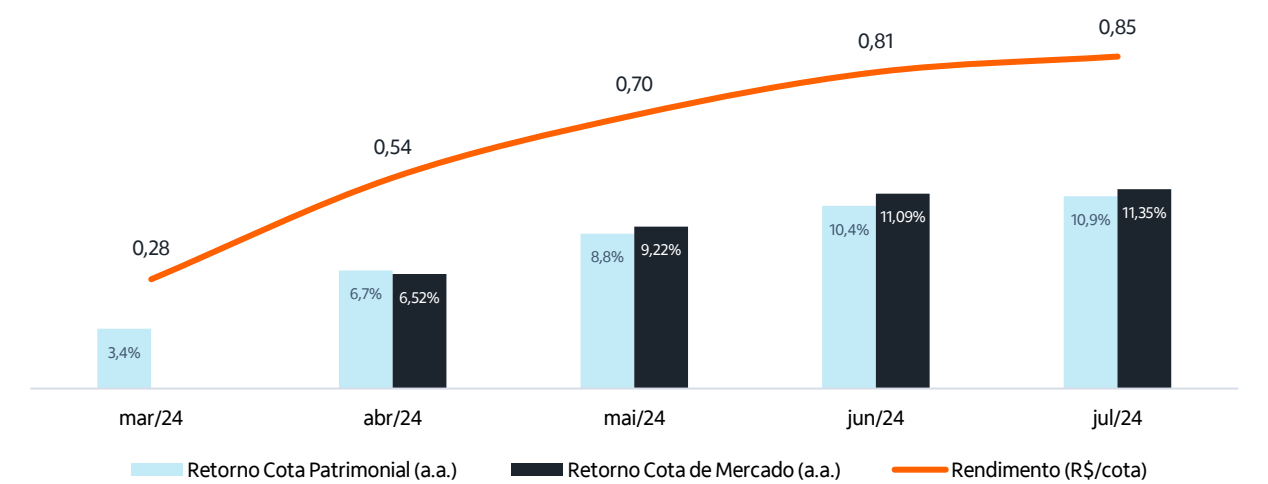
A cota patrimonial do fundo teve uma valorização de 0,85% nesse mês considerando os dividendos a serem distribuídos. Nossa posição em ações contribuiu com 23% dessa rentabilidade, ressaltando o valor que a diversificação em todos os ativos do segmento imobiliário possui dentro de um fundo multiestratégia. Por outro lado nosso maior detrator veio da nossa posição em cotas de FIs do setor de shoppings.

Ainda assim, mantivemos nossa posição pois acreditamos que esse segmento possui potencial de ganho de capital com bons dados operacionais a frente e reavaliações patrimoniais positivas, além da possibilidade de ganhos em dividendos advindos de reciclagem de portfólio que os gestores podem fazer.

Rendimentos e Retorno

Demonstração de Resultados - (R\$ milhões)	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Receitas	1,75	3,43	4,64	5,46	5,77
Receitas FII	0,00	0,93	2,07	4,20	4,83
Ganho de Capital Líquido de IR	0,00	0,00	0,00	(0,11)	0,08
Receitas CRI	0,00	0,00	0,44	0,55	0,75
Receita Caixa	1,75	2,50	1,31	0,81	0,11
Outras Receitas	0,00	0,00	0,82	0,00	0,00
Despesas	(0,02)	(0,01)	(0,09)	(0,05)	(0,14)
Resultado	1,73	3,43	4,55	5,40	5,62
Resultado/Cota (R\$)	0,28	0,55	0,73	0,86	0,90
Rendimento Distribuído (R\$)	0,28	0,54	0,70	0,81	0,85

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.)
Março	100,30	-	0,28	0,28%	3,40%	-	-
Abril	99,45	102,30	0,54	0,54%	6,71%	0,53%	6,52%
Maio	99,02	94,86	0,70	0,71%	8,82%	0,74%	9,22%
Junho	97,81	92,00	0,81	0,83%	10,40%	0,88%	11,09%
Julho	97,79	94,46	0,85	0,87%	10,94%	0,90%	11,35%



Cota Patrimonial

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

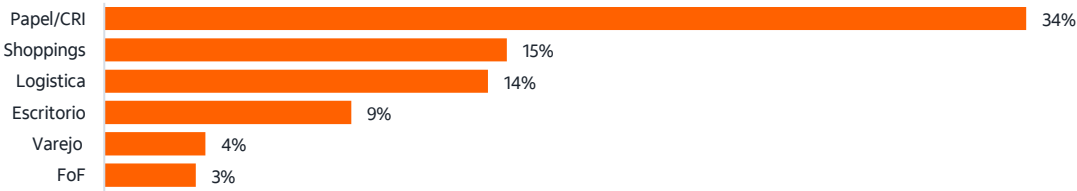
Data	Patrimonio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Dividendo do Mês	Cota a Mercado	Ágio/Deságio
31-07-24	611.196.574,69	97,79	(0,01%)	0,85	94,46	(3,40%)
28-06-24	611.323.162,02	97,81	(1,22%)	0,81	92,00	(5,94%)
31-05-24	618.887.758,15	99,02	(0,43%)	0,70	94,86	(4,20%)
30-04-24	621.565.848,12	99,45	(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

Portfólio do Fundo



Portfólio de FILS (% do PL)

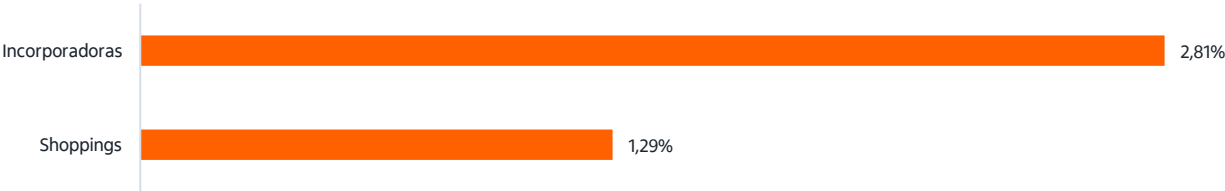


Portfólio de FILS de Desenvolvimento (% do PL)



Portfólio de Investimentos

Portfólio de Ações (% do PL)



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	24A2398750	Vert	HSI	IPCA+	10,45%	10,78%	24,86	4,07%	3,55
2	24A2984293	Kanastra	Solfácil Super Sr.	Pré-Fixado	12,08%	12,08%	22,37	3,66%	4,59
3	24D2686747	Canal	Porto5	IPCA+	11,00%	11,66%	20,00	3,27%	2,54
4	24E1394847	Habitasec	Econ	CDI+	3,75%	3,75%	10,02	1,64%	2,67
5	23H1700896	Virgo	Bravo Logística	CDI+	2,05%	1,50%	9,09	1,49%	1,97
6	23I1931202	Opea	Urba I Sr.	IPCA+	9,17%	9,50%	1,60	0,26%	2,62
Total							87,93	14,39%	3,30

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,64%	11,11%	46,45	7,60%	52,83%	3,08
CDI+	2,94%	2,68%	19,11	3,13%	21,73%	2,34
Pré-Fixado	12,08%	12,08%	22,37	3,66%	25,44%	4,59

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	34,13%
Lajes Corporativas	28,27%
Geração Distribuída	25,44%
Loteamento	1,82%

Portfólio de Investimentos

Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
Solfácil Super Sr.	Taxa: 12,08 % Vencimento: Jan/31	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%. 

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 empresarial, 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. 

Portfólio de Investimentos

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição	
Bravo Logística	Taxa: CDI + 2,05% Vencimento: Ago/28	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%.	

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 o mês com 3 fundos nessa categoria, conforme detalhado abaixo.

Logística

Gestora	Características	Descrição	
RBR	Retorno: 20 ~25% a.a. 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 prestes a iniciarem as obras.	

Multiuso

Gestora	Características	Descrição	
Tishman XP	Retorno: 20% a.a. 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

Gestora	Características	Descrição	
Vinci	Retorno: 20 ~25% a.a. 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 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\$ 611,20 milhões
Número de Investidores	10.275
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária)	R\$ 1.720.075,15
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 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.