

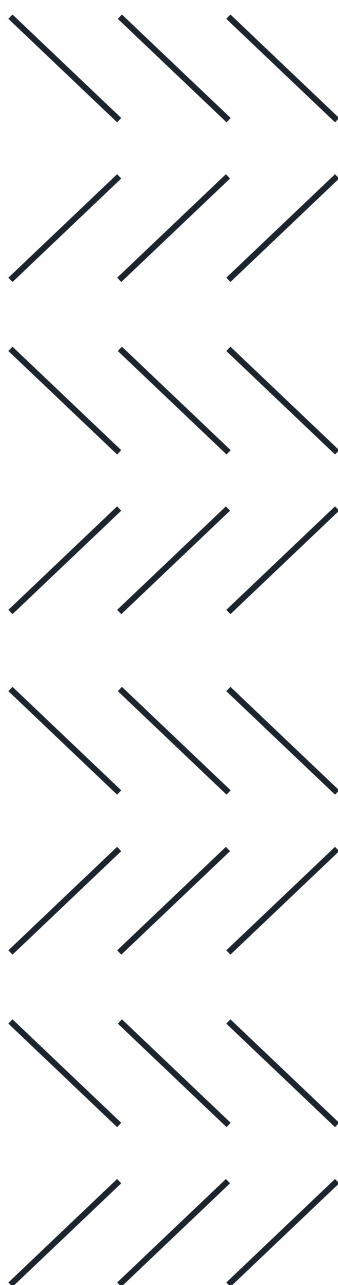


# Carta do Gestor ITRI11

Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

Junho 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

 28 de junho

Cota Patrimonial  
**R\$ 97,81**

Cota de Mercado  
**R\$ 92,00**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 611,32 milhões**

Quantidade de Cotas  
**6.250.000**

Quantidade de Cotistas  
**8.741**

Dividendo a Pagar  
**R\$ 0,81/cota**

Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)  
**10,40%% a.a.**

Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)  
**11,09% a.a.**

## Comentários do Gestor

O último mês do semestre trouxe volatilidade para os mercados globais, com os investidores reagindo a divulgações de dados macroeconômicos, decisões de política monetária e ruídos advindos do processo eleitoral de diversos países.

Nos EUA, indicadores apontaram que a economia está em fase de desaceleração moderada, enquanto o Federal Reserve (FED) optou por manter as taxas de juros constantes, adotando um tom cauteloso em relação a possíveis ações de flexibilização monetária. Nos últimos dias do mês, assistimos o início da campanha eleitoral americana com o primeiro debate entre Biden e Trump.

O mercado brasileiro continuou seguindo a dinâmica interna e os ativos reagiram às incertezas quanto à transição do Banco Central Brasileiro e à trajetória fiscal do país. Ao longo do mês, tivemos decisão do Copom, que, após sete cortes consecutivos na taxa de juros, manteve a Selic em 10,50% ao ano. A curva de juros nominal e a precificação da inflação implícita pelo mercado para os próximos anos tiveram alta significativa, enquanto o real teve forte desvalorização de 6%, fechando o mês a R\$5,55.

Já o mercado de ações brasileiro apresentou desempenho positivo, com o índice Bovespa registrando retorno de aproximadamente 1,48%. Porém, o índice acumula um retorno negativo de 7,66% no primeiro semestre de 2024, contrastando com o desempenho positivo de até dois dígitos observado nos principais mercados acionários globais.

O cenário fiscal é o principal motivo da deterioração dos mercados e do aumento de prêmio de risco no Brasil e afeta diretamente o mercado de Fundos Imobiliários que apresenta uma forte correlação com a taxa de juros futura. Diante disso, vimos uma volatilidade mais alta no IFIX, que chegou a cair quase 3% ao longo mês, fechando com queda de 1,04%.

Ao analisarmos a composição atual do IFIX, a melhor performance setorial no primeiro semestre, na média, veio dos fundos de ativos financeiros, +2,4%, que são fundos que carregam ativos de renda fixa no portfólio, sendo o único setor a mostrar uma performance acima do índice neste período. Em contrapartida, os FIs de lajes corporativas, com queda de 4,3%, e de galpões logísticos, -0,9%, mostraram as piores performances no fechamento do semestre.

## Comentários do Gestor

Referente ao mês de junho, o dividendo distribuído foi de R\$ 0,81 por cota, o que representa um crescimento de 15,70% sobre dividendo do mês anterior, reflexo de uma maior alocação da carteira. Este resultado corresponde a um retorno de 0,83% ao mês, e 10,4% ao ano. Essa distribuição equivale ao retorno de um título não isento que rende 123% do CDI no mês. Neste mês, o fundo gerou de resultado R\$ 0,86 por cota possui uma reserva passível de distribuição de R\$0,09 centavos por cota.

Fechamos o mês com 92,5% do patrimônio do Fundo investido, com nossa alocação dividida em 75,2% de cotas de FII, 13% de CRI, 3,1% em ações e 1,3% fundos de desenvolvimento. Ao longo de junho, a queda no preço de alguns ativos de tijolo foi muito forte, e acreditamos que teremos pela frente um bom momento para aumentarmos nossas posições nesse segmento a preços bem atrativos. Por ora, permanecemos com uma parcela significativa de cotas de FIIs, no segmento de CRI (30%), indexados ao IPCA e CDI, que contribuem para um bom carregamento do fundo.

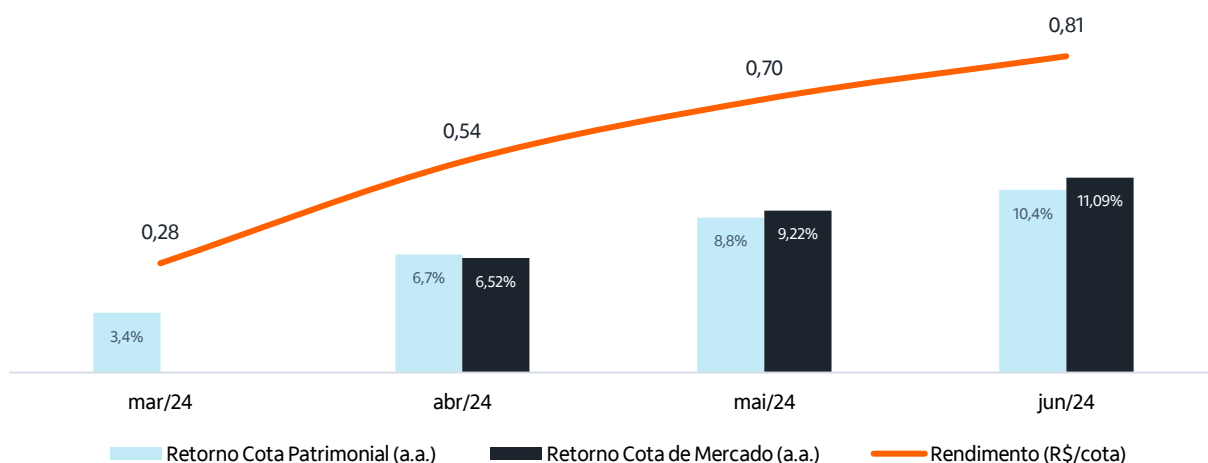
Dentre as novas alocações de crédito, investimos aproximadamente R\$ 23 milhões na cota super sênior do CRI da Solfácil, a uma taxa pré-fixada equivalente a CDI + 2,15% a.a. considerando a duration estimada de 1,65 anos e conta como uma proteção inicial de 40% e alvo de 46%. A Solfácil é uma fintech 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.

Temos algumas operações de crédito para liquidar ao longo de julho e continuamos trabalhando na originação de deals com boa relação risco retorno, com intuito de aumentar nossa exposição aos CRIs diretamente.

# Rendimentos e Retorno

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

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%
Mai	99,02	94,86	0,70	0,71%	8,82%	0,74%	9,22%
Junho	100,30	92,00	0,81	0,83%	10,40%	0,88%	11,09%



## Cota Patrimonial

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

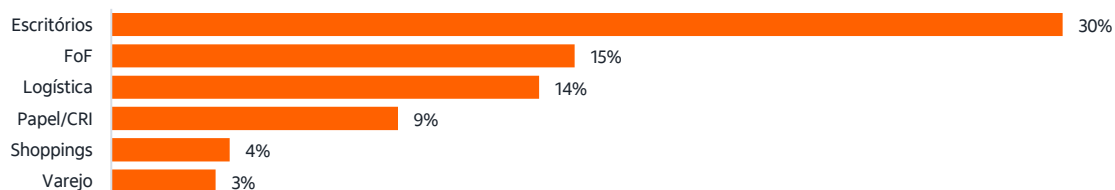
Data	Patrimonio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Dividendo do Mês	Cota a Mercado	Ágio/Deságio
28-06-24	611.323.162,02	97,81	(1,22%)	0,81	92,00	(5,94%)
31-05-24	618.887.758,15	99,02	(0,43%)	0,70	94,86	(4,20%)
30-04-24	621.565.848,12	99,45	(0,85%)	0,54	102,30	2,87%
28-03-24	626.891.573,59	100,30	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	HSI	Lajes Corporativas	IPCA+	10,45%	10,85%	24,71	4,04%	3,61
2	24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	Pré-Fixado	12,08%	12,45%	23,29	3,81%	1,65
3	24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	11,67%	19,90	3,26%	2,61
4	24E1394847	Econ	Incorporação	CDI+	3,75%	3,75%	10,01	1,64%	2,75
5	23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	9,17%	9,52%	1,63	0,27%	2,64
Total							79,55	2,66	2,65


Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Saldo MtM (R\$ milhões)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,64%	11,16%	46,25	7,57%	58,14%	3,67
CDI+	3,75%	3,75%	10,01	1,64%	12,58%	2,75
Pré-Fixado	12,08%	12,45%	23,29	3,81%	29,27%	1,64

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	37,60%
Lajes Corporativas	31,07%
Geração Distribuída	29,27%
Loteamento	2,05%



# 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 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. 

### 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

## 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 descorrelação com o mercado dos FIIs listados.

Possuímos 3,6% do patrimônio líquido destinado a esses fundos mas apenas 1,2% 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\$ 611,32 milhões

Número de Investidores 8.741

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária) R\$ 2.365.836

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](http://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.itau.com.br](http://www.itau.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.itauasset.com.br](http://www.itauasset.com.br)