



Novembro 2024

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 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

 29 de Novembro

Cota Patrimonial

R\$ 88,87

Cota de Mercado

R\$ 79,96

Patrimônio Líquido

R\$ 555,45 milhões

Quantidade de Cotas

6.250.000

Quantidade de Cotistas

18.433

Dividendos a Pagar

R\$ 0,80/cota

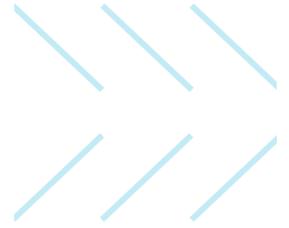
Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,92% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,69% a.a.

Comentários do gestor



No contexto internacional, o Banco Central dos Estados Unidos reduziu a taxa de juros de referência em 0,25 pontos percentuais, conforme esperado. A desaceleração em relação ao corte de setembro foi acompanhada por um comunicado mais cauteloso de Jerome Powell sobre a velocidade dos cortes. Ele também enfatizou, em seu discurso, que, embora haja confiança na trajetória sustentável da inflação, é essencial manter uma postura cautelosa. Os resultados da atividade econômica americana e da inflação foram determinantes para que os investidores ajustassem suas expectativas com relação à decisão de dezembro e à possibilidade de mais cortes.

Após as eleições americanas e a seleção dos principais integrantes do governo, o foco se direciona para as prioridades e organização da agenda econômica da nova gestão. A intensidade, o êxito e a ordem das medidas serão cruciais para o comportamento da economia e dos preços dos ativos.

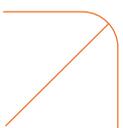
No Brasil, o governo finalmente anunciou o pacote de cortes de gastos no final do mês. De acordo com o governo, as medidas podem resultar em uma economia de até R\$ 70 bilhões ao longo de dois anos, mas diversos agentes de mercado estimam que o corte tenha um impacto menor e não muda significativamente a trajetória crescente da dívida pública nos próximos anos.

Também foi anunciada uma proposta de isenção de imposto de renda para rendimentos mensais inferiores a R\$ 5 mil. Embora essa iniciativa esteja prevista para ser aprovada em 2025, as compensações que a acompanham - que contemplarão um novo modelo de imposto mínimo sobre rendimentos para quem ganha acima de R\$600 mil/ano - enfrentarão maiores obstáculos durante sua tramitação.

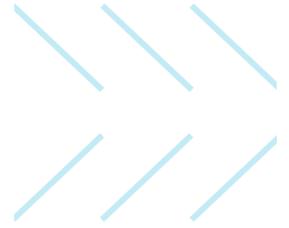
Diante desse contexto, em novembro, os preços dos ativos brasileiros tiveram forte desvalorização. Os títulos do tesouro indexado à inflação chegaram a atingir níveis historicamente altos, próximo a 7%, o índice Ibovespa caiu 3,12%, o dólar fechou o mês a R\$ 6,05 e o IFIX apresentou mais uma queda de 2,11%, acumulando perdas de 5,3% no ano.

A divulgação dos dados de inflação (IPCA de outubro e IPCA-15 de novembro) e a depreciação cambial corroborou para maior preocupação com cenário de juros mais altos. Nosso time de economia revisou a projeção do IPCA de 2025 para 6%.

Com a taxa de câmbio mais depreciada, atividade econômica ainda resiliente e expectativa de inflação mais alta para o ano que vem, o mercado já precifica uma taxa Selic acima de 14% no ano que vem.



Portfólio de investimentos



Alocação da Carteira

Dado a depreciação da moeda, a atividade econômica ainda forte e a expectativa de inflação, acreditamos que o Banco Central precisará atuar de maneira ainda mais restritiva de modo a trazer a inflação para meta. A expectativa de uma taxa de juros mais alta e por um período maior prejudica o mercado de fundos imobiliários, como já vimos em ciclos anteriores.

A queda dos fundos imobiliários se acentuou a partir de setembro. Do início daquele mês até final de novembro, o índice caiu 7,6%. Em novembro o IFIX caiu 2,11% e a cota patrimonial do ITRI caiu 2,78%. Já a cota de mercado teve uma desvalorização de 2,78% (ajustado pelo dividendo). O Fundo negociou em média **R\$1,94 milhões por dia**.

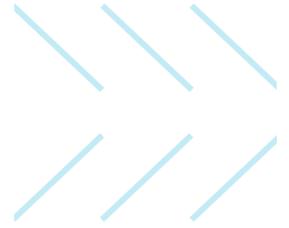
O ITRI teve seu início no meio de março deste ano, sua cota patrimonial (considerando a distribuição de dividendos) caiu 4,81% enquanto o IFIX desvalorizou 6,87% no mesmo período.

O dividendo anunciado referente a novembro foi de R\$ 0,80, equivalente a 0,87% ao mês, ou 10,92% a.a. equivalente a **12,87% a.a.**, considerando o gross up do imposto de renda com base na cota patrimonial. Na cota de mercado esse rendimento representa 12,69% a.a. líquido de IR.

Os fundos de CRIs atrelados à inflação e indexados ao CDI são boas alternativas para compor nosso portfólio, no contexto atual. Considerando o patrimônio atual, o fundo possui **48,7%** investidos em crédito via FIIs de CRIs e CRIs diretamente, sendo 31% indexados à inflação, 14% a CDI e 3,5% pré-fixada. Ressaltamos que ao falarmos de crédito estamos falando de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que possuem forte garantias imobiliárias, e não dívidas corporativas com alto risco de balanço das empresas.

Ao analisarmos o nível de preços que os fundos estão negociando em diversos segmentos, percebemos que existe um fluxo vendedor muito forte na classe como um todo. Mesmo fundos considerados defensivos têm sofrido significativamente dado o momento macroeconômico, marcado pela continuidade do ciclo de aumento das taxas de juros, que possui uma correlação negativa muito forte com os fundos imobiliários e ruídos sobre a possível tributação em investidores que recebem acima de R\$50 mil reais de dividendos mensal de um único Fundo. Lembramos que nenhuma dessas medidas anunciadas pelo governo no final do mês, teve seu texto divulgado oficialmente e nem sua aprovação no âmbito necessário.

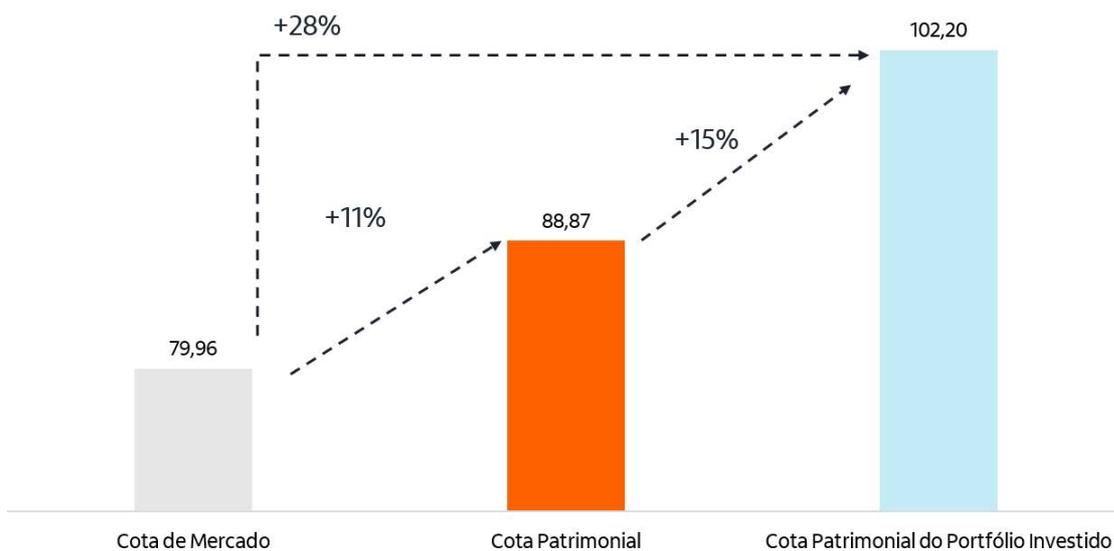
Portfólio de investimentos



Alocação da Carteira

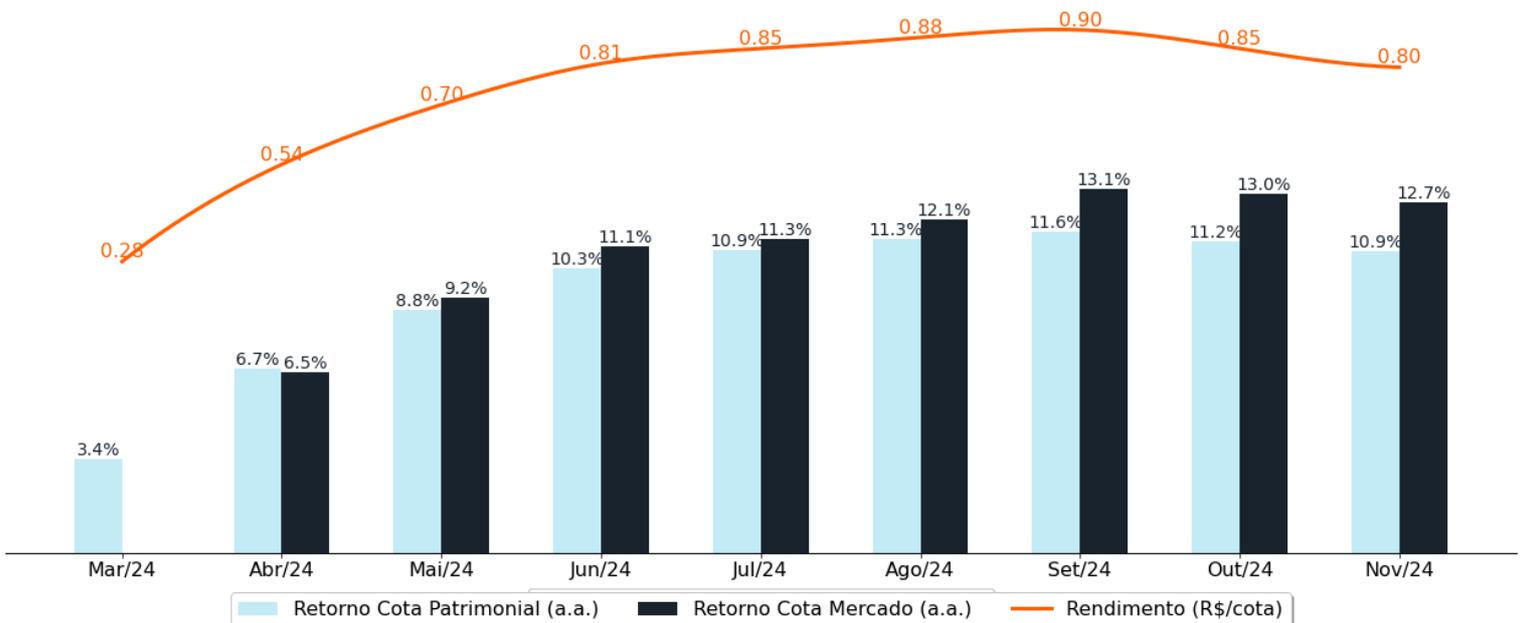
Apesar do efeito negativo em nossa cota de mercado, a carteira do fundo possui ativos de qualidade, com receitas e lucros consistentes e sem nenhuma dificuldade específica nos ativos de tijolo e nem em nossos CRIs.

Com base na cota de fechamento de mercado de novembro, o ITRI tem um potencial upside de 11% para sua cota patrimonial. Temos 80% do portfólio investido em FIIs, que estão negociando com desconto ponderado de 15% na nossa carteira. e se considerarmos a cota patrimonial dos fundos investidos dentro do portfólio, a cota de mercado tem um upside potencial total de 28%.



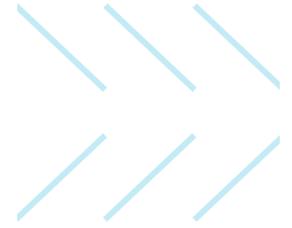
Rendimentos e Retorno

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.)
Mar- 24	100,30		0,28	0,28%	3,41%		
Abr- 24	99,45	102,30	0,54	0,54%	6,66%	0,53%	6,52%
Mai- 24	99,02	94,86	0,70	0,70%	8,78%	0,74%	9,22%
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%



*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
Mar- 24	557.811.400,00	100,00	0	0	0	0
Mar- 24	626.891.573,59	100,30	0,30%	0,28	0	0
Abr- 24	621.565.848,12	99,45	-0,85%	0,54	102,30	2,87%
Mai- 24	618.887.758,15	99,02	-0,43%	0,70	94,86	-4,20%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Total
▼ Receitas	1,75	3,43	4,64	5,46	5,77	5,81	6,18	5,28	5,44	43,77
Ganho de Capital Líquido de IR	-	-	-	-0,11	0,08	0,35	0,84	0,11	-	1,27
Outras Receitas	-	-	0,82	-	-	-	-	-	-	0,82
Receita Caixa	1,75	2,50	1,31	0,81	0,11	0,10	0,10	0,11	0,06	6,86
Receitas CRI	-	-	0,44	0,55	0,75	0,81	0,85	0,78	0,81	5,01
Receitas FII	-	0,93	2,07	4,20	4,83	4,55	4,38	4,27	4,57	29,81
Despesas	-0,02	-0,01	-0,09	-0,05	-0,14	-0,14	-0,38	-0,69	-0,71	-2,25
Resultado	1,73	3,43	4,55	5,40	5,62	5,68	5,80	4,59	4,73	41,52
Rendimento Distribuído	0,28	0,54	0,70	0,81	0,85	0,88	0,90	0,85	0,80	6,61
Resultado/Cota	0,28	0,55	0,73	0,86	0,90	0,91	0,93	0,73	0,76	6,64

Rendimentos e Retorno

29 de Novembro

Cota Patrimonial
88,87

Cota de Mercado
79,96

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
-4,81%
2,06% acima do índice

Retorno acumulado



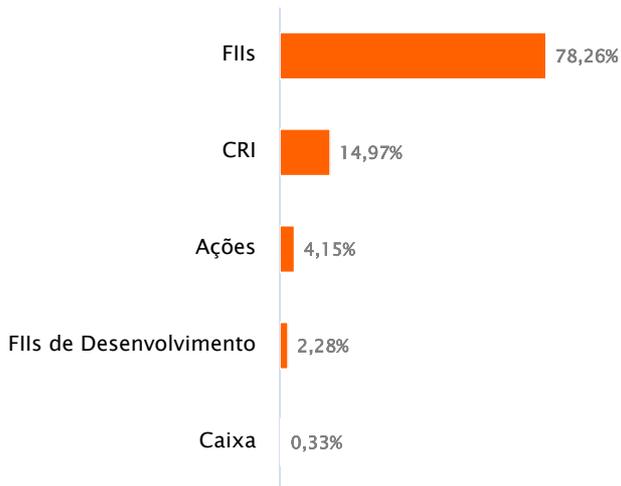
Performance mensal

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Cota Patrimonial*	-	-	0,58%	-0,31%	0,27%	-0,40%	0,85%	1,04%	-1,79%	-2,29%	-2,78%	-	-4,81%
2024 Cota Mercado**	-	-	0,58%	2,34%	-6,78%	-2,29%	3,59%	-1,47%	-4,72%	-3,53%	-2,78%	-	-14,49%
Índice	-	-	1,17%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-	-6,87%

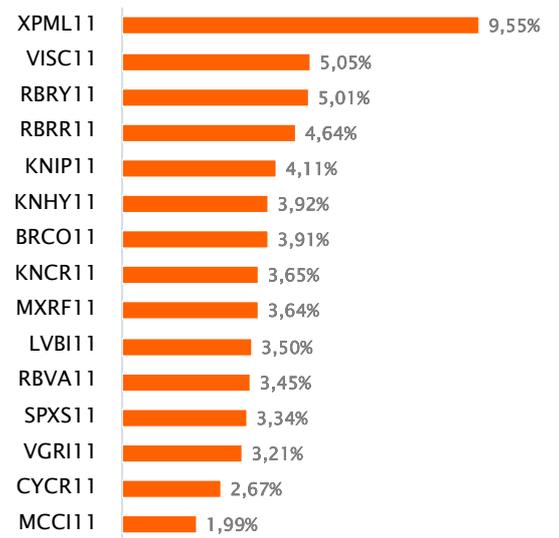
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 12/03/24 a 02/04/24 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 03/04/24.

Portfólio de investimentos

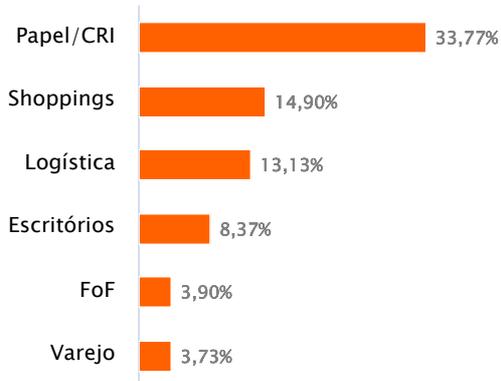
Portfólio do fundo



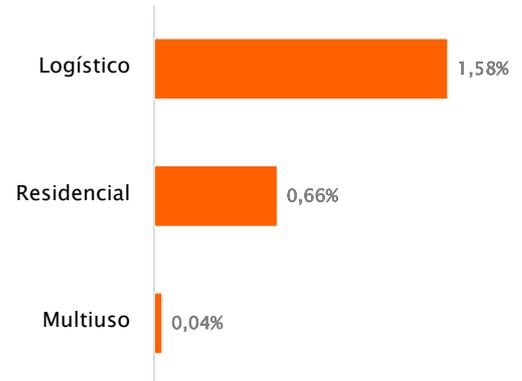
15 maiores posições em FII (% do PL)



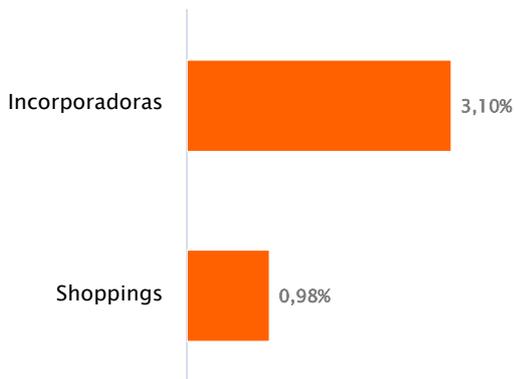
Portfólio de FIs (% do PL)



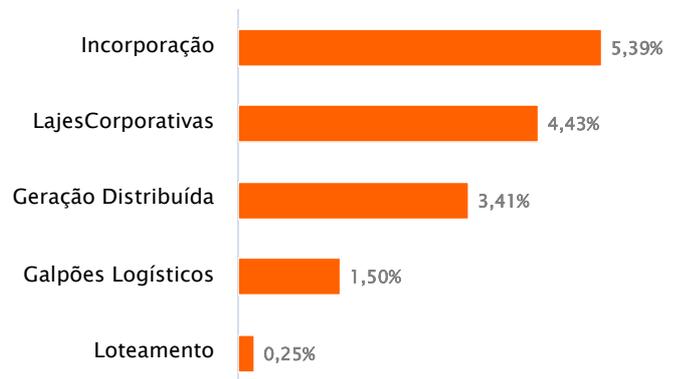
Portfólio de FIs de Desenvolvimento (% do PL)



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	LajesCorporativas	IPCA+	10,45%	11,63%	24,6	4,43%	3,31
24D2686747	Porto5	Incorporação	IPCA+	11,00%	12,47%	19,91	3,58%	2,29
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,18%	13,80%	18,94	3,41%	4,36
22E1056953	Econ	Incorporação	CDI+	3,80%	3,75%	10,02	1,80%	2,36
23H1700896	Bravo Logística	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	8,34	1,50%	1,56
23I1931202	Urba I Sr.	Loteamento	IPCA+	9,21%	10,30%	1,38	0,25%	2,52
Total						83,18	14,97%	3,00

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
IPCA+	10,65%	11,96%	45,88	8,26%	55,16%	2,84
PRE	12,18%	13,80%	18,94	3,41%	22,77%	4,36
CDI+	3,01%	2,70%	18,35	3,30%	22,07%	2,00

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporação	35,98%
LajesCorporativas	29,57%
Geração Distribuída	22,77%
Galpões Logísticos	10,02%
Loteamento	1,66%

Portfólio de Investimentos

Alocação do Portfólio de CRI por Segmento

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%.

Geração Distribuída

Ativo	Características	Descrição
Solfácil Super Sr.	Taxa: 12.18% 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 com uma proteção inicial de 40% e alvo de 46%.

Lajes Corporativas

Ativo	Características	Descrição
HSI	Taxa: IPCA + 10.45% 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.

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.
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.

Loteamento

Ativo	Características	Descrição
Urba I Sr.	Taxa: IPCA + 9.21% 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

Ativo	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 prestesa iniciaremos obras.

Multiuso

Ativo	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

Ativo	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 FII
CNPJ:	52.270.671/0001-76
Taxa de Adm.:	1,20% a.a.
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	12/03/2024
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 555,45
Número de Investidores:	18.329
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 1.904.923
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.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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ 52.270.671/0001-76 - 29/11/2024

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. 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.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:

