

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.270.671/0001-76

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante de até

R\$ 500.000.000,00
(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN: BRITRICTF008

Código de Negociação: ITRI11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/003, em 12 de janeiro de 2024



I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O **ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 52.270.671/0001-76 (“**Fundo**”), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 (“**Administrador**”) e gerido pela **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96 (“**Itaú Asset**”) e pela **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 33.311.713/0001-25 (“**Itaú DTVM**”) e, em conjunto com a Itaú Asset, “**Cogestores**”, e os Cogestores em conjunto com o Fundo e o Administrador, os “**Ofertantes**”, em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 160**”), comunica o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da 1ª Emissão (“**Oferta**”, “**Cotas da 1ª Emissão**” e “**1ª Emissão**”) do Fundo, em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$100,00 (cem reais) (“**Valor da Cota da 1ª Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Volume Total da Oferta**”), submetida ao rito de registro ordinário, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto), bem como a Taxa de Distribuição, observado que a colocação das ordens pelos Investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e no “*Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”).

II. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO E À LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Cogestores, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160:

- **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

Website: <https://www.intrag.com.br>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste *website* clicar em “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário” e então localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto” ou a “Lâmina”.

- **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

Website: <https://www.itaussmanagement.com.br/>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida clicar na aba “Listados”. Localizar e clicar em “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”. Nesta página, na seção “Histórico de Documentos - Informações Importantes”, e então localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto” ou a “Lâmina”.

- **ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º Andar (parte) São Paulo - SP

Website: <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste *website* acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto” ou a “Lâmina” em “Ofertas em Andamento”.

- **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP

Website: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste *website* clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2024” e, então, localizar “ITRI11 - Anúncio de Início”, “ITRI11 - Prospecto” ou “ITRI11 - Lâmina”.

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste *website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2024 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto” ou a “Lâmina”.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto” ou a “Lâmina”.

III. RITO DE REGISTRO ORDINÁRIO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro ordinário de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 12 DE JANEIRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2024/003.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/09/2023
2	Envio de Exigências pela CVM	26/10/2023
3	Cumprimento das Exigências	15/12/2023
4	Reiteração de Exigências pela CVM	02/01/2024
5	Cumprimento de Reiteração de Exigências feitas pela CVM	09/01/2024
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	12/01/2024
7	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	15/01/2024
8	Início do Período de Subscrição da 1ª Série	22/01/2024
9	Término do Período de Subscrição da 1ª Série	06/03/2024
10	Procedimento de Alocação da 1ª Série	07/03/2024
11	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	08/03/2024
12	Liquidação da 1ª Série	12/03/2024
13	Período Previsto para a Primeira Liquidação e a Última Liquidação no Âmbito da 2ª Série	13/03/2024 a 20/06/2024
14	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/07/2024

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é 15 de janeiro de 2024.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



COGESTORES/CUSTODIANTE



ESCRITURADOR

ItaúCorretora