

COMUNICADO AO MERCADO

RESULTADO FINAL DE ALOCAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA
DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª SÉRIE DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.270.671/0001-76

Código ISIN: BRITRICTF008

Código de Negociação: ITRI11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

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



Nos termos do disposto no artigo 13 da Resolução da COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), o ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), a INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), a ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA. (“Itaú Asset”) e a ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Itaú DTVM”), na qualidade de cogestores do Fundo (“Cogestores”, e os Cogestores em conjunto com o Fundo e o Administrador, os “Ofertantes”), 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, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), com a participação das seguintes instituições intermediárias: BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) e convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 1ª Emissão junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos no Prospecto), no âmbito da 1ª Série (“Participantes Especiais” quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série”), comunicar ao mercado que, no âmbito da 1ª Série (conforme definido no Prospecto), foram adquiridas pelos Investidores da Oferta incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidos no Prospecto) 5.578.114 (cinco milhões, quinhentas e setenta e oito mil, cento e quatorze) Cotas da 1ª Emissão, totalizando o montante equivalente a R\$557.811.400,00 (quinhentos e cinquenta e sete milhões, oitocentos e onze mil e quatrocentos reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da 1ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição. Os Ofertantes, conforme previsto no Prospecto e observados os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, optaram por distribuir um volume adicional de 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”). Tendo em vista a alocação definida para a 1ª Série, conforme acima indicado, a Oferta prosseguirá com a liquidação da 2ª Série, que contará com até 671.886 (seiscentas e setenta e uma mil, oitocentas e oitenta e seis) Cotas da 1ª Emissão, remanescentes do exercício das Cotas Adicionais.

Considerando que foi atingido o Volume Total da Oferta (conforme definido no Prospecto), a Oferta não foi cancelada e todos os Cotistas e Investidores da Oferta tiveram seus Termos de Aceitação ou suas ordens de investimento, conforme aplicável, acatadas.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado de Resultado de Alocação da Oferta 1ª Série, 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”).

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Administrador, os Cogestores, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO DE RESULTADO FINAL DE ALOCAÇÃO, O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DE INTERNET:

- **Administrador**

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 os documentos neste *website*, procurar por “Documentos”, em seguida selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e no campo “Pesquisar” buscar por “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

- **Coordenador Líder**

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 os documentos neste *website* clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2024”, e então, localizar o “ITRI11 - Anúncio de Início”, “ITRI11 - Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

- **Cogestores**

ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

Website: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas>: Para acessar os documentos, 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”, localizar o “Anúncio de Início”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

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 os documentos, neste *website* acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta em “Ofertas em Andamento”.

- **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 os documentos 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”, conforme aplicável, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta..

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/: Para acessar os documentos 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”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, AOS COGESTORES, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

A Oferta será registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

“O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO ADMINISTRADOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS”.

São Paulo, 08 de março de 2024.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



COGESTORES/CUSTODIANTE



ESCRITURADOR

ItaúCorretora