

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

### Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas da 1ª Emissão do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário, em Classe Única e em até Duas Séries

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas objeto da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais Investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e que resultará na obrigação de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros para arcar com suas obrigações. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	O mercado secundário no Brasil para negociação das Cotas apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que os Cotistas conseguirão alienar suas Cotas, caso decidam pelo desinvestimento. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> não concretização da Oferta	Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver aos subscritores os valores integralizados de suas Cotas, deduzidos dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, os Investidores poderão receber um valor inferior àquele por eles integralizado. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia que as perspectivas indicadas no Estudo de Viabilidade serão materializadas. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> relativo ao desenvolvimento imobiliário e de construção	O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos e consequentemente o resultado do Fundo. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> mercado	Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única e até duas séries.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.2) Preço unitário	R\$100,00 (cem reais), sendo que, no âmbito da 2ª Série, este valor será atualizado. Quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos Investidores o pagamento da Taxa de Distribuição, equivalente a 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) por Cota da 1ª Emissão subscrita.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.4) Lote suplementar	N/A	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%, ou seja, até 1.125.000 (um milhão, cento e vinte e cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual mercado de negociação?	<input checked="" type="checkbox"/> <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> – Mercado de Bolsa <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Código de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> código ITRI11 / <input type="checkbox"/> N/A	Capa do Prospecto
<b>B. Outras informações</b>		
Emissor	<b>ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , em classe única e em até duas séries	Capa
Administrador	<b>INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> CNPJ nº 62.418.140/0001-31 (www.intrag.com.br)	Seção "13. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Cogestores	<b>ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA. ("Itaú Asset")</b> CNPJ nº 40.430.971/0001-96 (www.itauassetmanagement.com.br) <b>ITAÚ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Itaú DTVM")</b> CNPJ nº 33.311.713/0001-25 (http://www.itaucorretora.com.br)	Seção "13. Identificação das Pessoas Envolvidas"

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Observada a Política de Investimentos do Fundo, os recursos captados no âmbito da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos e de Ativos de Liquidez e ao pagamento dos Encargos do Fundo.</p> <p><b>NA DATA DO PROSPECTO O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.</b></p> <p>Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, o Fundo terá o prazo estabelecido na regulamentação aplicável para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.</p> <p>Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento e, ainda, o quanto disposto no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.</p>	Seção "3. Destinação dos Recursos"
3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre os Cogestores	<p>A Itaú Asset, responsável pela atividade de gestão de recursos de terceiros do Itaú Unibanco, está entre os maiores gestores privados de recursos de terceiros do Brasil com mais de R\$ 868 bilhões em ativos sob gestão (ANBIMA, junho de 2023), <i>market share</i> de 13,00% do mercado brasileiro, mais de 2,6 milhões de clientes e 300 profissionais.</p> <p>A Itaú DTVM é a área do banco Itaú responsável pela arquitetura aberta de investimentos. Desde 1997, oferece a seus clientes soluções de investimentos que envolvem terceiros através de uma gestão ativa e curadoria minuciosa dos melhores gestores e fundos do mercado local e internacional.</p>	Seção "14. Sumário do Fundo"
Informações sobre o administrador	<p>O Administrador é controlado diretamente pelo <b>Itaú Unibanco S.A.</b>, que detém 99,99% das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País.</p> <p>O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na Política de Investimento.</p>	Seção "14. Sumário do Fundo"

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<b>1. Risco de Crédito:</b> Os Ativos e os Ativos de Liquidez do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, bem como a insuficiência de garantias, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Risco de Desvalorização dos Ativos:</b> Os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos atrelados a bens imóveis. A possibilidade de eventual decadência econômica da região em que estão localizados podem ocasionar impactos diretos sobre o valor do imóvel investido, afetando negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário:</b> O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está associado a atividade de construção e sofre os seguintes impactos: (i) custos de obras; (ii) atrasos na conclusão; (iii) custos adicionais de manutenção. Tais fatores podem impactar negativamente os resultados dos Ativos e consequentemente o resultado do Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário:</b> O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados aos imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, podendo, causar perdas aos Cotistas e ao Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo:</b> O Fundo pode, eventualmente, ter patrimônio líquido negativo, culminando na obrigatoriedade de os Cotistas realizarem aporte de capital. Não há como mensurar o montante a ser aportado e não há garantia de o Fundo ter rentabilidade após tais aportes.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	(i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo	Seção "14. Sumário do Fundo"
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [ ] dias do final da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [ ] dias do final da Oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com <b>lock-up</b> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento e o Termo de Aceitação ou boletim de subscrição, conforme o caso, junto a uma Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observando, ainda, o Valor Mínimo de Investimento.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como será feito o rateio?	Na 1ª Série será realizado rateio igualitário e sucessivo. A colocação da 2ª Série está condicionada a existência de Cotas remanescentes após a liquidação da 1ª Série.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda, IOF/Títulos, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "15. Tributação"
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<b>Administrador:</b> <a href="https://www.intrag.com.br/intrag-pt/">https://www.intrag.com.br/intrag-pt/</a> <b>Cogestores:</b> <a href="https://www.itaubassetmanagement.com.br/">https://www.itaubassetmanagement.com.br/</a> <a href="http://www.itaucorretora.com.br">http://www.itaucorretora.com.br</a> <b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas">https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas</a> <b>Escriturador:</b> <a href="http://www.itaucorretora.com.br">http://www.itaucorretora.com.br</a> <b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> <b>B3:</b> <a href="https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/">https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/</a>	Seção "13. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Quem são os coordenadores da oferta?	O <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b>	Capa e Seção "14. Sumário do Fundo"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Cotas da 1ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, por meio de Termo de Adesão.	Capa e Seções "Definições" e "11. Contrato de Distribuição"
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Qual o período de reservas?	Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série: 22/01/2024 a 06/03/2024; Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série: 13/03/2024 a 20/06/2024.	Seção "5. Cronograma"
Qual a data da fixação de preços?	21 de setembro de 2023.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A ser definida, caso seja realizado o rateio igualitário e sucessivo no âmbito da 1ª Série.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual a data da liquidação da Oferta?	Liquidação da 1ª Série: 12/03/2024; Liquidação da 2ª Série: 13/03/2024 a 20/06/2024, conforme existam Cotas da 1ª Emissão disponíveis.	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma"
Quando receberei a confirmação da compra?	No âmbito da 1ª Série, na data de liquidação da 1ª Série e, no âmbito da 2ª Série, na data de sua subscrição.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das cotas.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta"