

**Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas do Icatu Vanguarda Crédito Imobiliário  
Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

*Esta lâmina contém informações essenciais e 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**

|                                                                 |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Risco de</b>                                                 | [X] perda do principal                                                                                                       | O investimento Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.                                                                                                                                                |
|                                                                 | [ ] responsabilidade ilimitada                                                                                               | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                 | [X] falta de liquidez                                                                                                        | A Oferta não é adequada aos investidores qualificados que necessitem de liquidez. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                 | [X] produto complexo                                                                                                         | A Oferta não é adequada aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Emissora ou ao seu setor de atuação. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| <b>1. Elementos Essenciais da Oferta</b> |                                            | <b>Mais informações</b> |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
| A. Valor mobiliário                      | Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário | Capa do Prospecto       |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta |                                                                                                                                                                                   | Mais informações  |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a.1) Quantidade Ofertada          | 500.000 (quinhentas mil) cotas da Classe                                                                                                                                          | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço Unitário               | R\$100,00 (cem reais)                                                                                                                                                             | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado            | R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)                                                                                                                                     | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote Suplementar             | N/A                                                                                                                                                                               | N/A               |
| a.5) Lote Adicional               | N/A                                                                                                                                                                               | N/A               |
| Qual Mercado de Negociação        | Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) – Mercado de Bolsa                                                                                                     | Capa do Prospecto |
| Código de Negociação              | N/A                                                                                                                                                                               | N/A               |
| Emissor                           | Icatu Vanguarda Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada                                                                                        | Capa do Prospecto |
| Administrador                     | Banco Daycoval S.A.<br>CNPJ nº 62.232.889/0001-90<br>Página eletrônica:<br><a href="https://campanhas.daycoval.com.br">https://campanhas.daycoval.com.br</a>                      | Capa do Prospecto |
| Gestor                            | Icatu Vanguarda Gestão de Recursos Ltda.<br>CNPJ nº 68.622.174/0001-20<br>Página eletrônica:<br><a href="https://www.icatuvanguarda.com.br">https://www.icatuvanguarda.com.br</a> | Capa do Prospecto |

| 2. Propósito da oferta                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mais informações     |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo 6 Regulamento do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Administrador, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimentos nos Ativos e Imóveis (conforme definidos no Regulamento do Fundo). | Seção 3 do Prospecto |

| 3. Detalhes relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mais informações      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre o Gestor           | A Icatu Vanguarda Gestão de Recursos é a empresa do grupo Icatu dedicada à gestão de ativos e com um histórico de quase 30 anos atuando no mercado financeiro. Com sede no Rio de Janeiro, a Asset faz gestão de uma família completa de fundos de investimentos que atende a variados perfis de investidores, como pessoas físicas, Family Offices, empresas e grandes fundos de pensão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Seção 15 do Prospecto |
| Informações sobre o Administrador    | Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma. | Seção 15 do Prospecto |

| 3. Detalhes relevantes sobre o Fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               | Mais informações                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sumário dos principais riscos do Fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Probabilidade                                                                                                 | Impacto financeiro                                                                                            |
| 1. <u>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental</u> . Existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.                                               | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 2. <u>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</u> . No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo.                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 3. <u>Risco de crédito</u> . O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 4. <u>Risco de mercado das Cotas do Fundo</u> . Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 5. <u>Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo</u> . Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.                                | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais informações das Cotas do Fundo      |                                                                                                                                                                                      | Mais informações  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento |                                                                                                                                                                                      |                   |
| Principais características                        | As Cotas possuem forma escritural e nominativa e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe. A responsabilidade dos cotistas é limitada. A Classe é constituída em regime | Capa do Prospecto |

| 4. Principais informações das Cotas do Fundo |                                                                                                                                  | Mais informações       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                              | fechado. Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações. |                        |
| Prazo de duração do Fundo                    | Indeterminado                                                                                                                    | Seção 15 do Prospecto  |
| Restrições à livre negociação                | Revenda ao público em geral permitida somente após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta..                  | Seção 8.6 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mais informações                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Quem pode participar da oferta?                                                                   | Investidores Qualificados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Seção 2.3 do Prospecto                     |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.                      | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Seção 6.2 do Prospecto                     |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                                            | R\$ 100,00 (cem reais)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Capa do Prospecto e Seção 2.5 do Prospecto |
| Como participar da oferta?                                                                        | O investidor deverá, junto ao Coordenador Líder, assinar e encaminhar ordem de investimento, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever.                                                                                                                                                                                                                                      | Seção 5.1 do Prospecto                     |
| Como será feito o rateio?                                                                         | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | N/A                                        |
| Como poderei saber o resultado do rateio?                                                         | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | N/A                                        |
| O ofertante pode desistir da oferta?                                                              | A Oferta é irrevogável e irretratável, observado o disposto no Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Seção 8.1 do Prospecto                     |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                               | Seção 15 do Prospecto                      |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto                                                     | <b>Administradora:</b><br><a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Nome do Fundo” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada).<br><br><b>Coordenador Líder:</b> | Seção 5.1 do Prospecto                     |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mais informações               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                            | <p><a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Nome do Fundo” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada).</p> <p><b>Gestora:</b><br/> <a href="https://www.icatuvanguarda.com.br/pt">https://www.icatuvanguarda.com.br/pt</a> (neste website apontar o cursor na imagem com a legenda “Produtos”, ou clicar, caso esteja em um dispositivo móvel, clicar em “Saiba Mais”, procurar pelo Fundo desejado, clicar no botão verde “Acessar”, e selecionar o documento desejado de acordo com seu título).</p> <p><b>CVM:</b><br/> <a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por Icatu Vanguarda” na aba “Emissor”).</p> <p><b>Fundos.NET:</b><br/> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar 53.305.536/0001-81” e acessar o documento do Fundo).</p> <p><b>B3:</b><br/> <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar Icatu FI Infra - 1ª Emissão).</p> |                                |
| Quem são os coordenadores da oferta?                       | Banco Daycoval S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Capa e Seção 14.2 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição          | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | N/A                            |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta |                                                                                                                                                                      | Mais informações        |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Procedimento de colocação                                  | Melhores Esforços                                                                                                                                                    | Seção 2.1 do Prospecto  |
| Calendário                                                 |                                                                                                                                                                      |                         |
| Qual o período de reservas?                                | N/A                                                                                                                                                                  | Seção 5.1. do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços?                          | A fixação do preço foi realizada no ato de aprovação da Oferta, de 06/08/2024.                                                                                       | Seção 5.1. do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | N/A                                                                                                                                                                  | Seção 5.1. do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta?                       | Até 14/08/2024                                                                                                                                                       | Seção 5.1. do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra?                  | Quando realizada a liquidação da Oferta.                                                                                                                             | Seção 5.1. do Prospecto |
| Quando poderei negociar?                                   | Data definida no Formulário de Liberação para Negociação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3. | Seção 5.1. do Prospecto |