

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 Novas Cotas da 3ª Emissão da Classe Única de Cotas do Itaú Crédito Imobiliário CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

ALERTAS

Risco de	☒ perda do principal	O investimento nas Novas 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 Preliminar.
	☐ responsabilidade ilimitada	N/A.
	☒ falta de liquidez	O mercado secundário no Brasil para negociação das Novas Cotas apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que os cotistas conseguirão alienar suas Novas Cotas, caso decidam pelo desinvestimento. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos nesta 3ª Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar.
	☒ não concretização da Oferta	Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver aos subscritores os valores integralizados de suas Novas 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 Preliminar.
	☒ 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 de que as perspectivas indicadas serão materializadas. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar.

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor Mobiliário	Novas Cotas da Classe Única de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto Preliminar
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, até 5.002.001 (cinco milhões, duas mil e uma) Novas Cotas ("Novas Cotas").	Seção "2. Principais Características da Oferta"

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	1ª Série - R\$ 99,96 (noventa e nove reais e noventa e seis centavos). 2ª Série - correspondente ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, até R\$ 500.000.019,96 (quinhentos milhões, dezenove reais e noventa e seis centavos) (" Volume Inicial da Oferta ").	Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.4) Lote suplementar	N/A.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%, ou seja, até 1.250.500 (um milhão, duzentas e cinquenta mil e quinhentas) Novas Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 124.999.980,00 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais).	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual mercado de negociação?	☒ B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Mercado de Bolsa. ☐ Não será negociado em mercado organizado.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Código de negociação	ICDI11	Capa do Prospecto Preliminar
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DO ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Capa do Prospecto Preliminar
Administrador	INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 62.418.140/0001-31 (www.intrag.com.br)	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Gestor	ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ nº 40.430.971/0001-96 (www.itauassetmanagement.com.br)	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas"

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Os recursos líquidos da 3ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento e ao pagamento dos encargos do Fundo. NA DATA DO PROSPECTO PRELIMINAR O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.	Seção "3. Destinação dos Recursos"

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	O Gestor, responsável pela atividade de gestão de recursos de terceiros do Itaú Unibanco, está hoje entre os maiores gestores privados de recursos de terceiros do Brasil com mais de R\$ 1,3 trilhões em ativos sob gestão (ANBIMA, junho de 2026), <i>market share</i> de 14,7% do mercado brasileiro, 2,6 milhões de clientes e mais de 380 profissionais. Sua experiência em gestão remonta ao ano de 1957, quando lançou o primeiro fundo mútuo brasileiro. Nas últimas seis décadas evoluímos em soluções de investimento com uma estrutura focada em gestão, oferecendo um amplo e sofisticado portfólio adequado à cada segmento de clientes.	Seção "16. Informações Adicionais"
Informações sobre o administrador	O Administrador é controlado diretamente pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., 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. 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.	Seção "16. Informações Adicionais"

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco de Crédito. Os bens do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, bem como à insuficiência das garantias a eles vinculadas, podendo ocasionar a redução de ganhos ou perdas financeiras, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento. Em eventual execução das garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez, o Fundo poderá suportar custos adicionais. Caso tais garantias sejam insuficientes para cobrir as obrigações financeiras, poderá haver impacto negativo no valor das Cotas e na rentabilidade do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco Tributário. Alterações na legislação tributária poderão reduzir a rentabilidade do Fundo, inclusive mediante eliminação de isenções fiscais aplicáveis aos CRI e aos rendimentos distribuídos aos Cotistas. O risco tributário abrange a criação de novos tributos, majoração de alíquotas, extinção de benefícios fiscais ou interpretação diversa da legislação vigente.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. Os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em CRI e, eventualmente, em cotas de FII. O valor dos imóveis e dos ativos imobiliários pode ser afetado por condições econômicas, interferências governamentais e fatores exógenos, podendo causar perdas aos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII Investidos. Os recursos do Fundo poderão ser aplicados em cotas de FII que investem em imóveis. A eventual decadência econômica das regiões onde se localizam tais imóveis poderá desvalorizá-los, afetando negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas (i) são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) serão emitidas em classe única; (iii) A cada Nova Cota corresponderá 1 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	☒ Indeterminado. ☐ Determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo.	Seção "16. Informações Adicionais"
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos ☐ dias do final da Oferta. ☒ Revenda ao público em geral após decorridos 7 meses do final da 1ª emissão de Cotas do Fundo. ☒ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ 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)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação do Fator de Proporção, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas da Oferta inicialmente ofertadas.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 (dez) Novas Cotas, no montante total de R\$ 999,60 (novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos).	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como participar da Oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de adesão ao regulamento e o Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como será feito o rateio?	No âmbito da Oferta Institucional, será realizado rateio discricionário das Novas Cotas. No entanto, no âmbito da Oferta Não Institucional, caso a demanda exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas.	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"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
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, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto Preliminar.	Seção "16. Informações Adicionais"
Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar	Administrador: https://www.intrag.com.br. Para acessar os documentos da Oferta, neste <i>website</i>, clicar em "Fundos", pesquisar por "Itaú Crédito Imobiliário CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar no link do Fundo. Em seguida acessar "Documentos" e então localizar o documento desejado. Gestor: https://www.itaubba.com.br. Neste <i>website</i>, localizar a seção "Histórico de Documentos", clicar em "Informações Importantes" e, então, localizar o documento desejado. Coordenador Líder: https://www.itaubba.com.br/ofertas-publicas. Para acessar os documentos da Oferta, neste <i>website</i> clicar em "ver mais", acessar "ICDI11", selecionar "2026" e, então, localizar o documento desejado. CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br. Neste <i>website</i> 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 "2026 - Entrar", acessar "Quotas de Outros Fundos", clicar em "Itaú Crédito Imobiliário CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o documento desejado. B3: http://www.b3.com.br/pt_br/. Neste <i>website</i> 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 Crédito Imobiliário CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado.	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Quem são os coordenadores da Oferta?	O ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa e Seção "16. Informações Adicionais"
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, para participarem da colocação das Novas Cotas, no âmbito da 1ª Série, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, por meio de Termo de Adesão.	Capa e Seção "11. Contrato de Distribuição"
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual o período de reservas?	Período de Coleta de Intenções de Investimento, na 1ª Série: 11/09/2026 a 06/10/2026. Período de Liquidação Diária, na 2ª Série: 15/10/2026 a 15/12/2026.	Seção "5. Cronograma"
Qual a data da fixação de preços?	11/09/2026.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A data do Procedimento de Alocação da 1ª Série.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual a data da liquidação da Oferta?	Liquidação da 1ª Série: 13/10/2026. Liquidação da 2ª Série: Diariamente, entre 15/10/2026 a 15/12/2026, conforme existam Novas Cotas disponíveis.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma"
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação.	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 Novas Cotas.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta"

