

FATO RELEVANTE

CLASSE ÚNICA DE NOVAS COTAS DO

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.542.109/0001-33

3ª EMISSÃO DE NOVAS COTAS

A **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 2.528, de 29 de julho de 1993, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 64.542.109/0001-33 (“**Fundo**”), organizado sob uma única classe de cotas (“**Classe**”) e, portanto, sem divisão patrimonial entre diferentes classes, de modo que quaisquer referências ao Fundo são referências à Classe nos termos do anexo descritivo ao regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), conforme aplicável, diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, conforme recomendação do **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.** (“**Gestor**”), até o limite do Capital Autorizado, nos termos do item 4.4. do anexo I ao Regulamento (“**Anexo I**”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IX do §3º do artigo 64 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 175**”), vem comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue:

Nesta data, foi formalizado o ato do administrador para aprovação da oferta pública primária de novas cotas da 3ª (terceira) emissão (“**3ª Emissão**”) da classe única de cotas do **ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Ato do Administrador**”). Por meio desse ato, o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição das novas cotas da 3ª Emissão do Fundo (“**Novas Cotas**”) e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), a serem colocadas em até duas séries, a qual será realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e sob o rito de registro automático, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 160**”), da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob coordenação do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias, exclusivamente no âmbito da 1ª Série, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão ao contrato de distribuição, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), nos termos da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas da Classe Única do Itaú Crédito Imobiliário CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Os Participantes Especiais deverão apresentar ao Coordenador Líder as intenções de investimento recebidas dos Investidores, inclusive daqueles considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento.

Considerando o Período de *Lock-up* (conforme abaixo definido) aplicável às Cotas e às Novas Cotas, bem como os procedimentos operacionais aplicáveis à Oferta, não será admitida, no âmbito desta Oferta, a cessão do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3, observado que as Novas Cotas somente poderão ser negociadas após o término do Período de Lock-up (“**Período de Lock-Up**”) previsto no Regulamento e no Prospecto Preliminar, correspondente a 7 (sete) meses contados do anúncio de encerramento da oferta da primeira emissão de Cotas do Fundo, divulgado em 12 de março de 2026, observado que o prazo remanescente do referido Período de *Lock-Up* será aplicável às Novas Cotas da 3ª Emissão, com término previsto em 12 de outubro de 2026. O início da negociação das Cotas e das Novas Cotas poderá ser antecipado, a critério do Gestor, desde que observada a divulgação do formulário eletrônico de liberação para negociação e a autorização da B3 para o início das negociações, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Mediante solicitação fundamentada do agente de custódia do investidor, exclusivamente em caso de comprovada falha operacional do respectivo agente de custódia e com anuência prévia do Fundo, poderá ser avaliado o ajuste da posição na B3 dos investidores afetados pelo erro operacional, sem que tal ajuste caracterize quebra da regra de *Lock-Up* ou tratamento não equitativo entre os investidores que participaram, anuíram e estavam cientes da Oferta.

QUANTIDADE DE NOVAS COTAS E VALOR DA NOVA COTA

Serão emitidas, inicialmente, até 5.002.001 (cinco milhões, duas mil e uma), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definida). O valor de emissão das Novas Cotas, com base na sugestão do Gestor do Fundo, será de R\$ 99,96 (noventa e nove reais e noventa e seis centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2026 (“**Valor da Nova Cota**”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) e R\$ 101,92 (cento e um reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) (“**Preço de Subscrição**”). Adicionalmente, as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, **(i)** na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; **(ii)** no âmbito da 2ª Série, na mesma data de subscrição, e serão liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota, sendo que, na data da 1ª (primeira) integralização de Novas Cotas no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao Valor da Nova Cota, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Novas Cotas no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá **(a)** ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de Cotas até então integralizadas; **(b)** acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“**Taxa DI**”), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial (“**Valor Atualizado da Nova Cota**”) (“**Data de Liquidação**”), na forma estabelecida no Termo de Aceitação (conforme abaixo definido), acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o Valor da Nova Cota e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 14:00 horas da Data de Liquidação. Caso, até a data da última liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas em decorrência de falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da referida falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis.

VOLUME INICIAL DA OFERTA

O valor total da 3ª Emissão corresponderá, inicialmente, a até R\$ 500.000.019,96 (quinhentos milhões, dezenove reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) (“**Volume Inicial da Oferta**”), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, equivalente a 1.250.500 (um milhão, duzentas e cinquenta mil e quinhentas) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 3ª Emissão e da Oferta (“**Cotas Adicionais**”).

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E VOLUME MÍNIMO DA OFERTA

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritos e integralizados, no mínimo, R\$ 50.000.091,96 (cinquenta milhões, noventa e um reais e noventa e seis centavos), correspondente a 500.201 (quinhentas mil, duzentas e uma) Novas Cotas, pelo Valor da Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição (“**Volume Mínimo da Oferta**”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 (“**Distribuição Parcial**”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

No âmbito da Oferta, o Fundo cobrará uma taxa de distribuição dos Investidores, inclusive dos cotistas que venham a exercer o Direito de Preferência (“**Taxa de Distribuição**”), por Nova Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,96% (um inteiro e noventa e seis centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das Novas Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Inicial da Oferta, a qual não integra o Preço de Subscrição da Nova Cota.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, nos termos do item 4.4.3. do Anexo I ao Regulamento, com as seguintes características (“**Direito de Preferência**”): (i) contado a partir do 5º (quinto) dia útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 11º (décimo primeiro) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador (“**Data de Início do Direito de Preferência**” e “**Período de Exercício do Direito de Preferência**”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Dado o Período de *Lock-Up* aplicável às Cotas, bem como os procedimentos operacionais aplicáveis à Oferta, não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários). Adicionalmente, não será aberto período de sobras ou montante adicional no âmbito da Oferta.

FATOR DE PROPORÇÃO

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de 1,1546610717200 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir, no mínimo, 10 (dez), correspondente ao valor de R\$ 999,60 (novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição (“**Valor Mínimo de Investimento**”). Tal quantidade mínima não será aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, bem como nas demais hipóteses previstas no Prospecto Preliminar.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da 3ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito no Prospecto Preliminar.

PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

O público-alvo da Oferta é composto por investidores qualificados, assim definidos nos termos dos arts. 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 30**”), que busquem retorno compatível com a Política de Investimento do Fundo (conforme definido no Regulamento) e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, excluídos clubes de investimento e regimes próprios de previdência social (RPPS) (“**Investidores**”). Ainda, no âmbito da 1ª Série, serão considerados Investidores Institucionais, os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar

e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, bem como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 27**”), incluindo pessoas físicas que formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.099,80 (um milhão, noventa e nove reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 10.005 (dez mil e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”).

Serão considerados Investidores Não Institucionais, os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.999,84 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 10.004 (dez mil e quatro) Novas Cotas (“**Investidores Não Institucionais**”).

PRAZO DA OFERTA

A Oferta deverá ser encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES

Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos no Prospecto Preliminar.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Quaisquer comunicados aos Investidores, relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de Comunicado ao Mercado ou Fato Relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.intrag.com.br/pt-br>).

São Paulo, 03 de setembro 2026.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

GESTOR

