

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente Instrumento Particular, a **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, 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 administrador ("Administrador"), resolve:

**(i)** constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

**(ii)** determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado "**ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo");

**(iii)** assumir as funções de Administrador do Fundo;

**(iv)** aprovar a contratação da **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96, para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo ("Gestor");

**(v)** aprovar a contratação da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Itaú Corretora"), para prestar os serviços de escrituração das cotas do Fundo;

**(vi)** aprovar a contratação do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco"), habilitado para a atividade de custódia qualificada conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524, de 23 de outubro de 1990, para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento, ora aprovado), bem como os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

**(vii)** aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, na forma do Apêndice A ao presente instrumento ("Regulamento").

**(viii)** aprovar a 1ª (primeira) Emissão de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas do Fundo, em classe única, a serem colocadas em até duas séries ("1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada ao público investidor em geral, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo:

(a) A quantidade de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, representado por até 1.250.000 (um milhão, duzentos e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Adicionais"), sendo admitido o encerramento da Oferta Primária a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, em conjunto com o Administrador, caso ocorra a distribuição parcial de Cotas da 1ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), representado por 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, sem considerar a taxa de distribuição primária;

(b) As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e registradas para negociação em mercado secundário no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;

**(ix)** determinar o preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão, considerando a sugestão do Gestor, em R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da 1ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo que tal valor será atualizado na forma estabelecida nos documentos da Oferta. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo a ser estabelecido nos documentos da oferta, sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das; e (ii) o volume total da oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão;

**(x)** aprovar a contratação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede 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 CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ficando aprovado, ainda, que os custos relativos à Oferta, incluindo os decorrentes da remuneração do Coordenador Líder, serão arcados pelos Investidores da Oferta a partir do pagamento de uma taxa de distribuição primária;

**(xi)** autorizar o Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias acima, incluindo a elaboração e divulgação do prospecto e demais documentos da Oferta.

São Paulo, 04 de julho de 2023.

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador do Fundo

## **ANEXO I - REGULAMENTO**