

Demonstrações Financeiras

Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.294.441/0001-84

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data,, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião



**Shape the future
with confidence**

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na demonstração do balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025 o saldo de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, no total de R\$ 366.640 mil, representa 95,05% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando a relevância para as demonstrações financeiras tomadas em conjunto e o uso de premissas subjetivas, inclusive aquelas relacionadas ao risco de crédito, a mensuração a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o recálculo em bases amostrais do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários com auxílio de nossos especialistas internos em avaliação de ativos dessa natureza, incluindo análise do risco de crédito implícito no valor justo. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os certificados de recebíveis imobiliários em nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



**Shape the future
with confidence**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O

Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Balanço Patrimonial da Classe Única

30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	<u>Notas explicativas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>% PL</u>
Circulante		185	0,05	390.948	108,31
Disponibilidades	3	185	0,05	52	0,01
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária Compromissadas	4	23.334	6,05	51.018	13,17
Aplicações em Operações Compromissadas - NTN		-	-	51.018	13,17
Aplicações em Operações Compromissadas -LFT		23.334	6,05	-	-
Renda Fixa		151	0,04		
Aplicações em Operações de Renda Fixa -LFT		151	0,04	-	-
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária	5	366.640	95,05	339.850	87,76
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		366.640	95,05	274.306	70,84
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		-	-	65.543	16,93
Outros		31	0,01	28	0,01
Total do Ativo		390.341	100,80	390.948	100,96

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 51.294.441/0001-84)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Balanço Patrimonial da Classe Única
30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

<u>Passivo</u>	<u>Notas explicativas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>4.613</u>	<u>1,19</u>	<u>3.708</u>	<u>0,96</u>
Rendimentos a Distribuir	9	4.243	1,10	3.317	0,86
Provisões e Contas a Pagar		<u>370</u>	<u>0,10</u>	<u>391</u>	<u>0,10</u>
Taxa Global	8	291	0,10	311	0,10
Auditoria		46	0,10	37	0,10
Outras despesas		33	0,08	43	0,08
<u>Patrimônio Líquido</u>		<u>385.728</u>	<u>99,61</u>	<u>387.240</u>	<u>100,00</u>
Cotas Subscritas e Integralizadas	11	386.673	99,85	386.673	99,85
Lucros Acumulados		4.942	1,28	215	0,06
Outros Resultados Abrangentes		(5.887)	(1,52)	352	0,09
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>390.341</u>	<u>100,80</u>	<u>390.948</u>	<u>100,96</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
 (Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
 (CNPJ: 51.294.441/0001-84)
 (Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 (CNPJ: 62.418.140/0001-31)
 (Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
 (CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Demonstração do Resultado da Classe Única

Exercício findo em 30 de junho de 2025, e
Período de 3 de outubro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024.

(Em milhares de reais)

	Notas	2025	Período de 03/10/2023 a 30/06/2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		58.614	19.007
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários			
- CRI	5	51.279	12.967
Lucro com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		5.048	-
Rendimento de Certificados de Letras de Crédito - LCI		2.286	6.040
Outros Ativos Financeiros		3.284	9.351
Rendas com operações compromissadas	4	3.280	9.062
Valorização/Desvalorização a Preço de Mercado de Letras Financeiras do Tesouro		4	289
Outras Receitas/Despesas		(4.480)	(1.960)
Taxa Global		(3.761)	(1.899)
Auditoria		(55)	(37)
Taxa de Fiscalização CVM		(40)	(20)
Outras Receitas e Despesas		(623)	(214)
Sobra de custo de Oferta		-	211
Lucro líquido do exercício/período		57.418	26.398
(+/-) Outros Resultados Abrangentes		(6.239)	352
Ajuste de MTM de investimentos		(6.239)	352
Resultado abrangente do exercício/período		51.179	26.750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
 (Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
 (CNPJ: 51.294.441/0001-84)
 (Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 (CNPJ: 62.418.140/0001-31)
 (Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
 (CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – Classe Única

**Exercício findo em 30 de junho de 2025, e
 Período de 3 de outubro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024.
 (Em milhares de reais)**

			<u>Outros Resultados Abrangentes</u>	
	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas Subscritas e Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Ativos Financeiros ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes</u>
Saldos em 03 de outubro de 2023		185.065	-	-
Integralização de Cotas (integralização inicial de cotas)		201.608		201.608
Lucro Líquido do Período			26.398	26.398
Ajuste a valor justo de investimentos				352
Distribuição de Resultado no Período			(26.183)	(26.183)
Saldos em 30 de junho de 2024		386.673	215	352
Lucro Líquido do exercício			57.418	57.418
Ajuste a valor justo de investimentos				(6.239)
Distribuição de Resultado no exercício			(52.692)	(52.692)
Saldos em 30 de junho de 2025		386.673	4.942	(5.887)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 51.294.441/0001-84)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Classe Única

Exercício findo em 30 de junho de 2025, e
Período de 03 de outubro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024.

(Em milhares de reais)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5 (c)	41.999	8.890
Recebimento de juros na venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5 (b)	5.611	2.716
Recebimento de prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5 (c)	54	9
Lucro na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		9.365	-
Lucro na venda de Letras financeiras do Tesouro - LFT		-	289
Rendimento líquido com operações compromissadas		3.280	9.062
Pagamento de Taxa de administração		(3.782)	(1.588)
Pagamento de Taxa de custódia		(334)	(63)
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM		(40)	(40)
Demais pagamentos		(347)	(116)
Caixa líquido das atividades operacionais		55.806	19.158
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento de amortização de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		46.242	7.862
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		18.759	-
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(158.662)	(277.749)
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		-	(122.219)
Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		62.219	60.000
Aquisição de Letras financeiras do tesouro - LFT		(197)	(46.996)
Venda de Letras financeiras do tesouro - LFT		50	46.996
Caixa líquido das atividades de investimentos		(31.590)	(332.107)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas -		-	386.673
Sobra de Custo de Distribuição de Cotas -		-	211
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		(51.766)	(22.866)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(51.766)	364.018
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(27.550)	51.070
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do período	3 (b)	51.070	0
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	3 (b)	23.519	51.070

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Itaú Crédito Imobiliário IPCA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 03 de outubro de 2023.

É composto por uma Única Classe de cotas e não terá subclasses. A Classe Única receberá recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. A Classe Única Fundo tem o objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe Única – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, a Classe Única poderá investir seus recursos em (i) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iii) Letras Hipotecárias ("LH"), (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), e (v) outros ativos, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2., abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Política de Investimento").

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Instrução CVM n.º 472/08 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

No exercício em curso, a Administração do Fundo procedeu com a adaptação da Resolução CVM n.º 175/22 em substituição à Instrução CVM n.º 472/08. Tais alterações não produziram impactos no patrimônio líquido do Fundo."

Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro, previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM n.º 175/22 e alterações posteriores.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

ii. Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (nota 17), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. e aplicada pela Administradora do Fundo, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). Os ajustes a valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

De acordo com o CPC 48, a classificação e a mensuração dos ativos financeiros dependem: (a) do modelo de negócios no qual são administrados; (b) das características de seus fluxos de caixa. Especificamente, para que os ativos financeiros sejam classificados e mensurados com base no Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA), as seguintes condições cumulativas devem ser atendidas: a) o ativo financeiro seja mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e (b) os termos contratuais do ativo financeiro deem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. No entendimento da Administradora, ambas as condições são aplicáveis aos CRIs que compõem a carteira de investimentos do Fundo, de forma que a adoção dessa prática contábil é que mais adequadamente reflete o modelo de negócios no qual os ativos financeiros são administrados pelo Fundo.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

d) Letras de Crédito Imobiliário

LCI – Letras de Crédito Imobiliário: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliário - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

f) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

g) Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro ou prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por aplicações em operações compromissadas com as seguintes características:

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2025	Quantidade 2025
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/05/2045	23.334	1.391
Total		23.334	1.391

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2024	Quantidade 2024
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/05/2045	51.018	12.099
Total		51.018	12.099

- (i) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(a) Letras de Crédito Imobiliário - LCI, conforme abaixo:

Título	Emissor	Vencimento	2024
LCI	Caixa Econômica Federal	30/10/2024	12.097
LCI	Caixa Econômica Federal	18/11/2024	53.446
Total			65.543

*A Classe Única não apresentou posição com LCI em 2025.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(b) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme abaixo:

Em 30 de junho de 2025 e 2024

Nº	Título	Emissor	Rating	código do ativo	Segmento	Vencimento	2025	2024
1	CRI	VERT CIA SECURITIZADORA	*	24A2398750	Escritórios	21/01/2030	25.236	24.714
2	CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	*	24B1669805	Galpões Logísticos	26/02/2044	-	22.842
3	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	*	23H1317741	Geração Distribuída	06/08/2035	22.783	22.355
4	CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	*	24L2283691	Residencial	19/11/2028	20.501	-
5	CRI	CANAL CIA SECURITIZADORA	*	24D2686747	Residencial	20/07/2027	20.302	19.900
6	CRI	CANAL CIA SECURITIZADORA	*	24L1596266	Residencial	23/12/2030	20.052	-
7	CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	*	24E1394847	Incorporação	26/05/2028	20.028	20.022
8	CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	*	24E1462380	Energia	15/05/2032	18.183	-
9	CRI	VIRGO CIA DE SECURITIZAÇÃO	AAA.br	23C0247702	Serviços	11/03/2030	17.304	16.744
10	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	*	24I1521991	Carteira Pulverizada	01/10/2029	16.448	-
11	CRI	VIRGO CIA DE SECURITIZAÇÃO	*	23H1700896	Galpões Logísticos	14/08/2028	15.636	-
12	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	24I2429067	Residencial	16/12/2030	15.593	-
13	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	*	23F0046476	Geração Distribuída	15/06/2037	15.169	14.305
14	CRI	VIRGO CIA DE SECURITIZAÇÃO	*	24K0003802	Hospitais	03/12/2031	15.047	-
15	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	23L1199584	Carteira Pulverizada	20/09/2032	13.923	18.968
16	CRI	VIRGO CIA DE SECURITIZAÇÃO	*	24K2342769	Residencial	23/11/2029	10.651	-
17	CRI	VIRGO CIA DE SECURITIZAÇÃO	*	25E4058794	Outros Recebíveis	15/04/2037	10.085	-
18	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	*	22E1056953	Comercial/Lajes Corporativas	17/05/2032	15.452	17.869
19	CRI	KANASTRA SECURITIZADORA S.A.	*	24A2984293	Geração Distribuída	15/01/2031	9.603	14.026
20	CRI	VERT CIA SECURITIZADORA	*	23F1354284	Carteira Pulverizada	15/02/2027	9.506	15.145
21	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	AAA - S&P Global	22H1666875	Carteira Pulverizada	16/11/2029	10.799	14.484
22	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	*	20K0777893	Residencial	29/11/2028	7.039	-
23	CRI	ROCK SECURITIZADORA S.A.	*	24A1828116	Residencial	22/01/2030	6.392	8.865
24	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	23L1199759	Carteira Pulverizada	20/04/2033	6.377	9.529
25	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	23I1931202	Carteira Pulverizada	29/04/2033	5.044	7.360
26	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	23F1241290	Carteira Pulverizada	15/06/2029	4.567	7.070
27	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	*	22L1125977	Shoppings Centers	17/12/2032	4.099	4.641
28	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	23C1664455	Incorporação	25/03/2033	4.139	6.119
29	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	23I1932138	Carteira Pulverizada	29/05/2034	2.754	4.637
30	CRI	KANASTRA SECURITIZADORA S.A.	*	24A2984302	Geração Distribuída	06/05/2033	1.496	2.359
31	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	*	22J0020689	Geração Distribuída	15/10/2032	2.431	2.354
TOTAL							366.640	274.306

(*) O CRI objeto desta emissão não foi objeto de análise de classificação de risco.

1. O CRI, da 122ª Emissão e Série 2ª, foi emitido em 15 de janeiro de 2024 e tem vencimento em 22 de janeiro de 2030, contemplando recebimentos anuais de juros de 9,81% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

2. O CRI, da 49ª Emissão e Série 1ª, foi emitido em 19 de fevereiro de 2024 e tem vencimento em 26 de fevereiro de 2044, contemplando recebimentos anuais de juros de 7,50% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Juros, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez e a Coobrigação, quando citados em conjunto.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. O CRI, da 171ª Emissão e Série 1ª, foi emitido em 11 de agosto de 2023 e tem vencimento em 06 de agosto de 2035, contemplando recebimentos anuais de juros de 10,61% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: As Garantias Reais, a Fiança, os Fundos e os Seguros em Garantia, quando mencionados em conjunto.

4. O CRI, da 72ª Emissão e Série 1ª, foi emitido em 12 de dezembro de 2024 e tem vencimento em 19 de novembro de 2028, contemplando recebimentos anuais de juros de 13,29% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Em conjunto, o Aval, o Fundo de Reserva, as Alienações Fiduciária de Quotas e as Cessão Fiduciária.

5. O CRI, da 90ª Emissão e 1ª, foi emitido em 02 de abril de 2024 e tem vencimento em 20 de julho de 2027, contemplando recebimentos anuais de juros de 11% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; Contrato de CF; e Contrato de AFP.

6. O CRI, da 122ª Emissão e 1ª, foi emitido em 19 de dezembro de 2024 e tem vencimento em 23 de dezembro de 2030, contemplando recebimentos anuais de juros de 2,56% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Em conjunto, os Avals, o Fundo de Reserva, as Alienações Fiduciárias de Cotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

7. O CRI, da 52ª Emissão e Série única, foi emitido em 04 de junho de 2024 e tem vencimento em 26 de maio de 2028, contemplando recebimentos anuais de juros de 3,75% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: (Fiança; AFP; e Fundos.

8. O CRI, da 40ª Emissão e Série 2ª, foi emitido em 02 de maio de 2024 e tem vencimento em 15 de maio de 2032, contemplando recebimentos anuais de juros de 10% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; Alienação Fiduciária de Equipamentos e Fiança.

9. O CRI, da 89ª Emissão e 2ª, foi emitido em 10 de março de 2023 e tem vencimento em 11 de março de 2030, contemplando recebimentos anuais de juros de 1,47% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Não há

10. O CRI, da 355ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 19 de julho de 2024 e tem vencimento em 01 de outubro de 2029, contemplando recebimentos anuais de juros de 2% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Não há.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

11. O CRI, da 112ª Emissão e 1ª, foi emitido em 18 de agosto de 2023 e tem vencimento em 14 de agosto de 2028, contemplando recebimentos anuais de juros de 2,05% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Significam, em conjunto, a Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel.

12. O CRI, da 307ª Emissão e 1ª, foi emitido em 11 de outubro de 2024 e tem vencimento em 16 de dezembro de 2030, contemplando recebimentos anuais de juros de 3,00% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Contratuais e a Cessão Fiduciária de Dividendos.

13. O CRI, da 139ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 15 de junho de 2023 e tem vencimento em 15 de junho de 2037, contemplando recebimentos anuais de juros de 11,77% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Não há garantias no âmbito do termo de securitização, mas no lastro temos Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície e Fiança.

14. O CRI, da 211ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 07 de novembro de 2024 e tem vencimento em 03 de dezembro de 2031, contemplando recebimentos anuais de juros de 2,03% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Fiança.

15. O CRI, da 268ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 15 de dezembro de 2023 e tem vencimento em 20 de setembro de 2032, contemplando recebimentos anuais de juros de 8,81% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: não há.

16. O CRI, da 223ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 26 de novembro de 2024 e tem vencimento em 23 de novembro de 2029, contemplando recebimentos anuais de juros de 2,69% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação fiduciária e Aval.

17. O CRI, da 285ª Emissão e série 2ª, foi emitido em 29 de maio de 2025 e tem vencimento em 15 de abril de 2037, contemplando recebimentos anuais de juros de 8,37% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Alienações Fiduciárias e quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, eventualmente constituídas para pagamento dos Contratos Imobiliários.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

18. O CRI, da 2ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 13 de maio de 2022 e tem vencimento em 17 de maio de 2032, contemplando recebimentos anuais de juros de 8,66% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: São, quando mencionadas em conjunto a Alienação Fiduciária a ser constituída, e a Fiança, bem como qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

19. O CRI, da 139ª Emissão e série única, foi emitido em 15 de janeiro de 2024 e tem vencimento em 15 de janeiro de 2031, contemplando recebimentos anuais de juros de 12,50% ao ano e atualização monetária pela taxa pré-fixada. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Máquinas. [

20. O CRI, da 113ª Emissão e 2ª, foi emitido em 14 de junho de 2023 e tem vencimento em 15 de fevereiro de 2027, contemplando recebimentos anuais de juros de 3,23% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Não há. [IAM: Segundo o termo de securitização, temos como garantias: As Alienações Fiduciárias e quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, eventualmente constituídas para pagamento dos Contratos Imobiliários]

21. O CRI, da 24ª Emissão e 2ª, foi emitido em 02 de setembro de 2022 e tem vencimento em 16 de novembro de 2029, contemplando recebimentos anuais de juros de 8,81% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Conforme o termo de securitização, os Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária de imóveis.

22. O CRI, da 330ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 26 de novembro de 2020 e tem vencimento em 29 de novembro de 2028, contemplando recebimentos anuais de juros de 2,77% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Alienações Fiduciárias de Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, e Fiança.

23. O CRI, da 1ª Emissão e série única, foi emitido em 05 de janeiro de 2024 e tem vencimento em 22 de janeiro de 2030, contemplando recebimentos anuais de juros de 11,29% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas.

24. O CRI, da 268ª Emissão e série 2ª, foi emitido em 15 de dezembro de 2023 e tem vencimento em 20 de abril de 2033, contemplando recebimentos anuais de juros de 9,85% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Conforme o termo de securitização, os Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI podem e poderão contar com garantia de Alienação Fiduciária de Lote.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

25. O CRI, da 290ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 29 de setembro de 2023 e tem vencimento em 27 de abril de 2033, contemplando recebimentos anuais de juros de 8,54% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Conforme o termo de securitização, os Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI podem e poderão contar com garantia de Alienação Fiduciária de Lote.

26. O CRI, da 178ª Emissão e série 2ª, foi emitido em 29 de junho de 2023 e tem vencimento em 15 de junho de 2029, contemplando recebimentos anuais de juros de 10,18% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Não há.

27. O CRI, da 84ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 15 de dezembro de 2022 e tem vencimento em 17 de dezembro de 2032, contemplando recebimentos anuais de juros de 2,75% ao ano e atualização monetária pelo CDI. A operação conta com as seguintes garantias: Significam, em conjunto, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.

28. O CRI, da 145ª Emissão e série 1ª, foi emitido em 17 de março de 2023 e tem vencimento em 25 de março de 2033, contemplando recebimentos anuais de juros de 10,57% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Quando mencionadas em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Fiança; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

29. O CRI, da 290ª/204 Emissão e série 2ª, foi emitido em 29 de setembro de 2023 e tem vencimento em 29 de maio de 2034, contemplando recebimentos anuais de juros de 8,74% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Conforme o termo de securitização, os Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI podem e poderão contar com garantia de Alienação Fiduciária de Lote e fundo de reserva.

30. O CRI, da 1ª Emissão e série 3ª, foi emitido em 28 de maio de 2025 e tem vencimento em 06 de maio de 2033, contemplando recebimentos anuais de juros de 19,07% ao ano e atualização monetária pela taxa pré-fixada. A operação conta com as seguintes garantias: Não há.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

31. O CRI, da 97ª Emissão e série única, foi emitido em 11 de outubro de 2022 e tem vencimento em 15 de outubro de 2032, contemplando recebimentos anuais de juros de 9,75% ao ano e atualização monetária pelo IPCA. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Máquinas; Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Outros; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança.

6. Riscos associados ao Fundo

Os ativos de liquidez e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados:

6.1 Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, consequentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

6.2 Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

6.3 Risco Tributário

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo (“Evento”), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, Mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda (“IR”) no momento do Evento.

Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR não sendo devida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.4 Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em CRI e, eventualmente em cotas de FII que investem em bens imóveis e em outros ativos de natureza imobiliária, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelos FII Investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo e dos FII Investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

6.5 Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII Investidos

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo e dos FII Investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e por tais FII Investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras do Fundo ou dos FII Investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.6 Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

6.7 Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo
Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII Investidos, incluindo, mas não se limitando os seguintes:

6.8 Risco Relativo às Informações disponíveis sobre os FII Investidos

O Fundo poderá investir em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII Investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.9 Risco Operacional

Os FII Investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

6.10 Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como

atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou os FII Investidos poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou os FII Investidos poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Considerando que o Fundo deverá investir primordialmente em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos:

6.11 Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.12 Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

6.13 Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.14 Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

6.15 Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo e dos FII Investidos decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos FII Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

6.16 Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para os FII Investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis,

assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou dos FII Investidos e a sua rentabilidade.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.17 Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou dos FII Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo ou tais FII Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

6.18 Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo e dos FII Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado do Fundo e dos FII Investidos.

6.19 Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

6.20 Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo FII Investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do FII Investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal FII Investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII Investidos poderão já se encontrar alugados, o Fundo ou os FII Investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo ou pelos FII Investidos, o Fundo ou os FII Investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo ou aos FII Investidos, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo ou dos FII Investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo ou dos FII Investidos.

6.21 Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.22 Risco de Vacância

O Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, o Fundo ou os referidos FII Investidos podem sofrer prejuízos, o que consequentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

6.23 Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no item 4.2.4 do Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

6.24 Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.25 Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

6.26 Riscos Arelados aos FII Investidos

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos e dos FII Investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII Investidos, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

6.27 Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.28 Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultorespecializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas do fundo, como (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável. Desta forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

6.29 Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.30 Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. 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. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

6.31 Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.32 Fatores Macroeconômicos Relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as novas cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.33 Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

6.34 Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

6.35 Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.36 Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, rentabilidade alvo refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos das respectivas ofertas tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.37 Cobrança dos Ativos e Dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento.

Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

6.38 O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.39 Riscos Relacionados aos efeitos de pandemias

Neste momento, permanece incerta qual a extensão efetiva dos impactos da pandemia da COVID-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive de eventuais novas pandemias. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, sendo certo que os impactos da pandemia da COVID-19 ou outro tipo de evento similar que imponha restrições como as que ocorreram durante a pandemia da COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito dos Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

6.40 Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno de rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6.41 Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em 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. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.42 Riscos do Prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

6.43 Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, Gestor e eventuais Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

6.44 Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.45 Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

6.46 Risco Relativo à Organização do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

6.47 Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

6.48 Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Adicionalmente, os fundos de Investimento Imobiliário são regidos por diversos normativos, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

6.49 Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

6.50 Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

6.51 Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.52 Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

6.53 Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

6.54 Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou do Gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.55 Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

As Cotas de titularidade do investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após o encerramento da respectiva oferta. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

6.56 Risco de Não Concretização da Oferta das Novas Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 1ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6.57 Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

6.58 Gerenciamento de Risco

Risco de Mercado

A instituição mantém estrutura de governança dedicada à gestão e controle do risco de mercado, com as seguintes responsabilidades:

- Definir previamente e/ou validar os limites de risco de mercado das carteiras e fundos sob gestão das empresas do conglomerado Itaú Unibanco, incluindo novos produtos e operações, alinhando-os ao perfil de risco estabelecido em seus respectivos mandatos, e promovendo a adequação dos processos de controle;
- Manter equipes especializadas e devidamente dimensionadas para apoiar os processos de controle de risco de mercado sob sua governança;
- Assegurar que todos os sistemas e processos sob sua responsabilidade estejam integralmente documentados;
- Definir, desenvolver, revisar e aprimorar continuamente as metodologias e ferramentas utilizadas no controle do risco de mercado;
- Estabelecer cenários de estresse para os fatores de risco utilizados no controle;
- Identificar, mensurar, controlar e reportar a exposição ao risco de mercado das carteiras e fundos abrangidos por este procedimento às áreas de negócios (GESTOR), comunicando eventuais desenquadramentos às alçadas competentes e solicitando plano de ação para reenquadramento;
- Avaliar se os planos de ação cadastrados pelo GESTOR, em caso de desenquadramento das métricas, são efetivos e viáveis para sanar as ocorrências dentro de prazo adequado.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Risco de Liquidez

A gestão do risco de liquidez é conduzida por meio de estrutura de governança específica, com atuação nas seguintes frentes:

- Avaliar previamente o risco de liquidez inerente a novos fundos e definir limites alinhados aos perfis de risco estabelecidos em seus respectivos regulamentos e mandatos, promovendo a adequação dos processos de controle;
- Manter equipes especializadas e devidamente dimensionadas para apoiar os processos de controle de risco de liquidez sob sua governança;
- Assegurar que todos os sistemas e processos sob sua responsabilidade estejam integralmente documentados;
- Definir, desenvolver, revisar e aprimorar continuamente as metodologias e ferramentas utilizadas no controle do risco de liquidez;
- Identificar, mensurar, controlar e reportar a exposição ao risco de liquidez dos fundos abrangidos por este procedimento às áreas de negócios (gestor do fundo e/ou administrador fiduciário), comunicando eventuais desenquadramentos às alçadas competentes e solicitando plano de ação para reenquadramento;
- Avaliar se os planos de ação, em caso de desenquadramento das métricas, são efetivos e viáveis para sanar as ocorrências dentro de prazo adequado.

Risco de Crédito

A gestão do risco de crédito contempla os seguintes procedimentos:

- Verificar os resultados das regras de controle de risco de crédito ativo no pré-trading, considerando a exposição global e a concentração dos fundos e carteiras administradas, respeitando as regras internas aplicáveis (apetite conforme mandato);
- Controlar o risco de crédito passivo no pós-trading;
- Gerar relatórios diários de acompanhamento das exposições de risco de crédito de emissores, bem como da exposição de risco de crédito às contrapartes, para as equipes de gestão e demais stakeholders;
- Efetuar a guarda das atas de aprovação de ratings e limites de crédito;

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- Validar as alçadas para aprovação de limites de crédito do GESTOR conforme política interna;
- Comunicar prontamente à Superintendência, à gestão de Crédito Core ou Crédito Estruturado sempre que forem identificados riscos potenciais não previstos nas atividades dos gestores dos fundos e carteiras administradas, bem como informar tempestivamente às alçadas competentes os desenquadramentos;
- Avaliar se os planos de ação, em caso de desenquadramento das métricas, são efetivos e viáveis para sanar as ocorrências dentro de prazo adequado.

Para maiores informações acessar o link:
<https://itaudigitalworkplace.lightning.force.com/lightning/r/ContentDocument/0695b000010rBihAAE/view>

7. Encargos, taxa de administração e taxa de ingresso/distribuição primária

Taxa Global – o Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3 (três mil reais) e (ii) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A segregação da Taxa Global em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: www.itauassetmanagement.com.br.

Até 30/01/2025 o Fundo pagava de taxa de administração à Administradora uma taxa de administração equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3 (três mil reais) e (ii) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 3.761 a título de taxa de global.

No período anterior, foi provisionada a importância de R\$ 1.899 a título de taxa de administração.

Não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

Taxa de custódia – será até 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, com o mínimo mensal de até R\$ 20 (vinte mil reais), corrigido pelo indexador IPC-FIPE (“Taxa Máxima de Custódia”).

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 323 a título de taxa de custódia.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Até 30/01/2025 não havia cobrança de taxa de custódia.

8. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, valores dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos correspondem ao produto decorrente do recebimento dos lucros efetivamente distribuídos pelas Sociedades Investidas e/ou pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Regulamento do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Segue abaixo, demonstrativo do resultado apurado e distribuído no exercício em 30 de junho de 2025 e período de 03 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024:

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro Contábil	57.418	26.398
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs	(4.910)	(4.068)
(+/-) Sobra de distribuição	-	(211)
(+/-) Juros de LCI/CRI - Não Recebidos ou Recebidos de Exercícios Anteriores	3.324	(3.324)
(+/-) Despesas não pagas, liquidas das pagas	(27)	362
Lucro base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	55.806	19.158
Sobra de custo de oferta	-	211
1. Lucro Base Caixa do exercício	55.806	19.369
Ajuste de Juros de recompra de LCIs não pagos ou pagos de exercícios anteriores	(3.324)	3.324
Ajuste de Juros de recompra de CRIs não pagos ou pagos de exercícios anteriores	4.910	4.068
Ajustes Outras Despesas	27	(362)
Total dos ajustes	1.613	7.029
2. Lucro Base para distribuição	57.418	26.399
Rendimentos a pagar do exercício	(52.692)	(26.183)
3.1 Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	48.449	22.866
3.2 Rendimentos a pagar correspondente ao resultado no exercício	4.243	3.317
3. Rendimentos a pagar do período em % do Lucro Caixa do Exercício (3) / (1)	94,42%	135,18%

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro Base para distribuição Acumulado do Exercício (2) - (3)	4.726	216
Lucro Base para distribuição Acumulado	4.942	216
Lucro caixa a compensar do período (3) - (1)	(3.114)	6.814
Lucro caixa a Compensar acumulado	3.700	6.814

Demonstrativo das distribuições e resultados acumulados desde o início do fundo:		
Distribuição Acumulada Desde o Início do Fundo	2025	2024
5. Distribuição de Rendimentos Acumulada	78.875	26.183
6. Lucro Base para Distribuição Acumulado	83.817	26.399
7. Lucro Base Caixa Acumulado	75.175	19.369
Rendimentos Acumulados/Lucro Distribuição Acumulado (5)/(6)	94,10%	99,18%
Rendimentos Acumulados/Lucro Caixa Acumulado (5)/(7)	104,92%	135,18%

9. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 22 de setembro de 2023, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 1ª emissão, sendo ofertadas 3.857.359 (três milhões, oitocentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e nove) cotas. A oferta teve valor unitário inicial de R\$ 100 (cem reais) na data de 1ª integralização.

Quantidade de
Cotas
Integralizadas

Saldo em 03 de outubro de 2023	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão	3.857.359
Saldo em 30 de junho de 2024	3.857.359
Saldo em 30 de junho de 2025	3.857.359

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.857.359 (2024: 3.857.359) cotas subscritas e totalmente integralizadas, com valor patrimonial de R\$ 99,997799 (2024: R\$ 100,389831) cada cota, totalizando R\$ 385.728 (2024: R\$ 387.240).

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

10.1. Classe Única

Emissão - A cada nova emissão de Cotas do Fundo, as cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a subscrição das Cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas.

Resgate – não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar à Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal. Caso ocorra amortização de principal, o valor a ser amortizado em cada data de amortização de principal não deverá ultrapassar a menor cotação histórica da cota até o momento do referido evento.

No exercício atual e período anterior, não houve amortização de cotas.

11. Rentabilidade

11.1. Classe Única

Em 30 de junho de 2025 o valor patrimonial da cota é de R\$ 99,997799 (2024: R\$ 100,389831) cada

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 14,89 (2024: R\$ 7,49) por cota, equivalente a um percentual de 14,81% (2024: 7,44%) sobre o patrimônio líquido médio.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 13,66 (2024: R\$ 7,43) por cota, equivalente a um percentual de R\$ 13,59% (2024: 7,38%) sobre o patrimônio líquido médio.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

12. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código ICRI11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação	Data	Cotação
03/10/2023	100	31/07/2024	97,22	31/01/2025	81,79
29/02/2024	92,38	31/08/2024	98,38	28/02/2025	88,72
31/03/2024	95,05	30/09/2024	96,49	31/03/2025	94
30/04/2024	98,57	31/10/2024	96,45	30/04/2025	95,65
31/05/2024	98,18	30/11/2024	95,15	31/05/2025	99,37
28/06/2024	97,63	31/12/2024	86,89	30/06/2025	96,86

13. Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de taxa de administração	(3.761)	(0,97%)	(1.899)	(0,54%)
Despesas de auditoria	(55)	(0,01%)	(37)	(0,01%)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(0,01%)	(20)	(0,01%)
Outras receitas/despesas	(623)	(0,16%)	(214)	(0,06%)
Total de encargos	(4.480)		(2.170)	

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 387.614 (2024: R\$ 354.901).

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo n.º 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou em 2 de setembro de 2015 a Instrução Normativa nº 1.585, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais, em substituição à Instrução Normativa nº 1.022, de 5 de abril de 2010. As alterações introduzidas pela nova instrução entraram em vigor a partir da data de publicação.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A., porém os serviços de escrituração são prestados pela Itaú Corretora de Valores S.A.

17. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 2º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/11.

a) A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Em 30 de junho de 2025

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	366.640	-	366.640
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	-	-	-
Total do ativo	-	366.640	-	366.640

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

b) A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Em 30 de junho de 2024

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	274.306	-	274.306
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	65.543		65.543
Total do ativo	-	339.850	-	339.850

18. Partes relacionadas

Em 30/06/2025 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 185 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira. Os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora encontram-se, quando aplicável, em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 3.761, foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

O Fundo realizou transações com partes relacionadas no exercício e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Operações compromissadas

Operações compromissadas com partes relacionadas			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas (*)	Volume médio diário/ patrimônio médio diário do fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
jul/24	100,00%	12,15%	1,0000
ago/24	100,00%	8,42%	1,0000
set/24	100,00%	9,02%	0,9994
out/24	100,00%	11,70%	1,0000
nov/24	100,00%	23,37%	0,9989
dez/24	100,00%	16,36%	0,9981
jan/25	100,00%	4,93%	0,9983
fev/25	94,93%	5,49%	1,0000
mar/25	95,34%	6,93%	0,9980
abr/25	100,00%	5,56%	1,0000
mai/25	100,00%	6,25%	0,9992
jun/25	100,00%	5,42%	0,9996

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Títulos públicos federais

Operações de compra e venda definitivas de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas			
Mês/Ano	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/ total de operações definitivas com títulos públicos federais	Volume médio diário/ patrimônio médio diário do fundo	(Preço praticado/preço médio do dia *) ponderado pelo volume (*) Fonte: Anbima
jul/24	0,00%	0,00%	0,0000
ago/24	0,00%	0,00%	0,0000
set/24	0,00%	0,00%	0,0000
out/24	0,00%	0,00%	0,0000
nov/24	0,00%	0,00%	0,0000
dez/24	0,00%	0,00%	0,0000
jan/25	0,00%	0,00%	0,0000
fev/25	0,00%	0,00%	0,0000
mar/25	0,00%	0,00%	0,0000
abr/25	100,00%	0,05%	1,0000
mai/25	0,00%	0,00%	0,0000
jun/25	100,00%	0,01%	1,0000

Títulos privados

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Título	Tipo de Transação	Montante das Transações	Resultado no Período	Taxas Médias Praticadas	Saldo *
BANCO ITAÚ BBA S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CRI-I	COMPRA	20.123		100,00% CDI D-	
BANCO ITAÚ BBA S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CRI-I	COMPRA	82.257		100,00% CDI D-	
BANCO ITAÚ BBA S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CRI-I	COMPRA	10.000		100,00% IPCA	
Saldo CRI-I							103.512

19. Outras informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 51.294.441/0001-84)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

20. Divulgação de informações

A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida. As Informações do Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

21. Alteração estatutária

30/04/2025 - Instrumento Particular de Alteração deliberou adequar o inteiro teor do Regulamento do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175/22, dentre outros aprimoramentos redacionais, sem alterar as suas principais características, incluindo sua política de investimentos; e (ii) Considerando as disposições da Resolução CVM nº 175/22, estabelecer que o Regulamento passará a prever que, a partir da presente data, os cotistas terão responsabilidade limitada aos valores subscritos, observados os procedimentos previstos no Regulamento, passará a vigorar a partir de 30 de abril de 2025.

31/01/2025 – Instrumento Particular de Alteração deliberou alteração no regulamento nos capítulos relativos à política de investimento e remuneração.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável