



Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, 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.

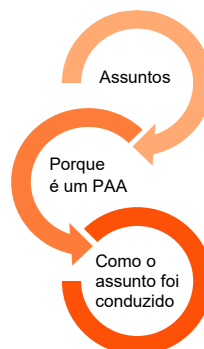
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.





Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração das cotas de fundos de investimentos imobiliários e dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) - Notas Explicativas 3 e 5 Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em cotas de fundos de investimentos imobiliários e em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo. A mensuração das cotas de fundos imobiliários é obtida por meio de cotação de mercado. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Em relação as cotas de fundos imobiliários, comparamos os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado ativo. Para os certificados de recebíveis imobiliários, testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos dos CRIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo. Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante. Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos, e quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo.



Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam 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 de uma 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 obtemos 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 administração.



Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Fábio Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2738214895
CPF: 2738214895
Signer Role: Engagement Leader
Signing Time: 29 September 2025 15:48 BRT
C: SP - Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
S: BR - AC SERASA RFB v3
12096020319186F

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Geriado pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

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

Ativo	Nota explicativa	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL	Passivo	Nota explicativa	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante		2.460	2,69	8.045	8,15	Circulante		917	1,01	1.898	1,92
Disponibilidades		51	0,06	53	0,05	Provisões e Contas a Pagar		917	1,01	1.898	1,92
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		2.409	2,62	7.992	8,09	Taxa de Administração e Performance		68	0,08	74	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4.1	2.409	2,62	7.992	8,09	Rendimentos a Distribuir	8	803	0,87	1.204	1,22
						Outros		46	0,05	620	0,63
Não Circulante		90.293	98,32	92.622	93,78						
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		90.275	98,30	92.463	93,61	Patrimônio Líquido	9	91.836	100,00	98.769	100,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.2	17.578	19,14	16.557	16,76	Cotas Integralizadas		98.265	107,00	98.265	99,49
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5.1	72.697	79,16	75.906	76,85	Lucros/Prejuízos Acumulados		(6.428)	(7,000)	504	0,51
Outros Valores a receber		18	0,02	160	0,16						
Total do Ativo		92.753	101,01	100.667	101,92	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		92.753	101,01	100.667	101,92

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Demonstração do Resultado do Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.
Classe Única
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2025	2024
Composição do Resultado do Exercício			
Resultado da Atividade Imobiliária		(3.859)	297
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(3.859)	297
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários		2.871	3.609
Valorização/Desvalorização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(6.730)	(3.312)
Outros Ativos Financeiros		9.830	6.721
Rendimento de Aplicações em Operações Compromissadas		383	182
Lucro/Prejuízo na Venda de Títulos de Renda Fixa		-	9
Recebimento de Dividendos		9.447	6.530
Outras Receitas/Despesas		(1.255)	(2.815)
Taxa global	7 e 13	(861)	(953)
Taxa de Performance		(515)	(348)
Taxa de Fiscalização CVM	13	(20)	(10)
Taxa de Custódia	13	(131)	(125)
Outras Despesas	13	(337)	(1.379)
Outras Receitas		609	-
Lucro Líquido do Exercício		4.717	4.204
Resultado abrangente do Exercício		4.717	4.204

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 do Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.
Classe Única
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Subscritas e Integralizadas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2023		98.265	7.324	105.589
Lucro Líquido do Exercício			4.204	4.204
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(11.023)	(11.023)
Saldos em 30 de junho de 2024		98.265	504	98.769
Lucro Líquido do Exercício			4.717	4.717
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(11.650)	(11.650)
Saldos em 30 de junho de 2025		98.265	(6.428)	91.836

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Geriado pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024
Classe Única
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Resultado na venda de Fundo de Investimento Imobiliário		266	3.739
Recebimento de prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		23	13
Recebimento de Rendimentos de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		2.330	2.990
Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		1.039	172
Rendimento de Operações Compromissadas		383	182
Recebimento de dividendos		9.447	6.530
Pagamento da Taxa de Administração e Performance		(1.382)	(1.969)
Pagamento de taxa de custódia		(127)	(123)
Pagamento de Formador de Mercado		(188)	(181)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(20)	(20)
Pagamento de Outros Gastos Operacionais		(71)	(26)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		11.700	11.308
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		1.813	2.042
Amortização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		618	10
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(19.195)	(67.642)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		2.147	15.225
Venda de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		14.885	57.155
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		-	(123)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		(5.501)	(1.001)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		-	706
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(5.234)	6.372
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8	(12.051)	(11.082)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(12.051)	(11.082)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício		8.045	1.447
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício		2.460	8.045

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora 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 Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 10 de novembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos contados da data de encerramento da oferta pública inicial de Cotas do Fundo, e é composto por uma única classe de Cotas. Iniciou suas operações em 07 de fevereiro de 2023. É destinado a receber 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. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas.

Este Fundo tem por 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 – através da aquisição de (i) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iv) Letras Hipotecárias ("LH"), (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), e (iv) outros ativos, títulos e valores mobiliários, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

O Fundo necessita manter um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos de liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e para pagamento das despesas do Fundo, na forma prevista no item 4.2.2 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 6.

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 nº 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 nº 175/22 em substituição à Instrução CVM nº 472/08. Tais alterações não produziram impactos no patrimônio líquido do Fundo.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora 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 período 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). O ajuste a valor justo e as receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

c) FII - Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valoradas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

Os lucros apurados poderão ser pagos, mensalmente, a título de rendimentos do semestre a serem distribuídos.

As Cotas do Fundo Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário, poderão ser amortizadas mensalmente pela Administradora, de acordo com os termos, prazos e condições estabelecidos no Regulamento, até o pagamento da respectiva última parcela de amortização. Os lucros apurados poderão ser pagos, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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 TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora 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 em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por:

4.1. Operações Compromissadas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(a) Aplicações em Operações Compromissadas	2.409	7.992
Notas do Tesouro Nacional - NTN	2.409	7.992

(a) 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. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

5.1. Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Em 30 de junho de 2025 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pela Classe tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

<u>30/06/2025</u>					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
RBR Crédito Imobiliário High Yield FII	RBRY11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	71.244	6.799	0,56%
XP Malls FII	XPML11	Shoppings	56.142	5.847	0,10%

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

30/06/2025

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
RBR Rendimento High Grade FII	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	55.759	4.960	0,37%
Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	54.235	4.935	0,07%
Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	42.422	4.348	0,15%
JS Real Estate Multigestão FII	JSRE11	Híbrido	61.882	4.115	0,30%
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	37.594	3.955	0,05%
Vinci Logística FII	VILG11	Logística	40.249	3.455	0,27%
VBI Prime Properties FII	PVBI11	Lajes Corporativas	45.084	3.434	0,17%
VBI Logístico FII	LVBI11	Logística	31.457	3.235	0,20%
Rio Bravo Renda Varejo FII	RBVA11	Outros	321.700	2.741	0,21%
SPX SYN Multiestratégia FII	SPXS11	Híbrido	289.730	2.492	1,44%
Vinci Shopping Centers FII	VISC11	Shoppings	23.352	2.420	0,08%
Kinea Renda Imobiliária FII	KNRI11	Híbrido	16.527	2.385	0,06%
Capitania Securities II FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	294.849	2.203	0,09%
Kinea Unique HY CDI FII	KNUQ11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	20.009	2.096	0,13%
Vinci Offices FII	VINO11	Lajes Corporativas	316.797	1.625	0,38%
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	14.628	1.612	0,09%
CSHG Prime Offices FII	HGPO11	Lajes Corporativas	11.593	1.565	0,66%
Hedge Brasil Shopping FII	HGBS11	Shoppings	75.809	1.509	0,06%
TG Ativo Real FII	TGAR11	Híbrido	15.419	1.422	0,07%
XP Log FII	XPLG11	Logística	14.223	1.415	0,05%
Hedge Top FOFII 3 FII	HFOF11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	210.550	1.253	0,09%
CSHG Real Estate FII	HGRE11	Lajes Corporativas	7.770	932	0,07%
Vinci Imóveis Urbanos FII	VIUR11	Outros	133.550	767	0,50%
Valora RE III FII	VGRI11	Híbrido	77.442	661	0,22%
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	Híbrido	2.178	218	0,01%
HSI Malls FII	HSML11	Shoppings	2.198	188	0,01%
CSHG Renda Urbana FII	HGRU11	Híbrido	910	114	0,00%
BTG Pactual Logística FII - BTLG12	BTLG12	Híbrido	290	0	0,00%
			2.345.592	72.697	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora 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 2024 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	30/06/2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS - FII	KNCR11	Títulos e valores mobiliários	72.633	7.699	0,11%
FII - RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Títulos e valores mobiliários	56.258	5.513	0,44%
XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	44.846	5.056	0,08%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII	KNIP11	Títulos e valores mobiliários	52.176	5.025	0,07%
RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e valores mobiliários	46.064	4.215	0,31%
FI Imobiliário VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes corporativas	44.550	4.110	0,16%
KINEA HIGH YIELD CRI - FII	KNHY11	Títulos e valores mobiliários	38.006	4.002	0,13%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	57.362	3.826	0,28%
CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário FII	HGPO11	Lajes corporativas	10.842	3.360	0,62%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	32.481	3.162	0,16%
FII Rio Bravo Renda Varejo - FII	RBVA11	Outros	28.857	3.145	0,23%
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	36.286	3.031	0,24%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO	LVBI11	Logística	24.896	2.779	0,15%
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	VINO11	Lajes corporativas	353.787	2.477	0,43%
Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII	VISC11	Shoppings	20.510	2.386	0,07%
Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	17.872	2.029	0,11%
CAPITÂNIA SECURITIES II FII	CPTS11	Títulos e valores mobiliários	243.374	2.013	0,08%
XP Log Fundo De Investimento Imobiliário	XPLG11	Logística	18.898	1.888	0,06%
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	HGBS11	Shoppings	8.900	1.885	0,07%
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	RBRF11	Títulos e valores mobiliários	201.155	1.497	0,15%
HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	HFOF11	Títulos e valores mobiliários	21.055	1.495	0,09%
FII SPX SYN MULTIESTRATÉGIA	SPXS11	Híbrido	125.491	1.168	0,62%
Vinci Moveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario	VIUR11	Híbrido	145.727	968	0,54%
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE	HGRE11	Lajes corporativas	7.770	927	0,07%

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	30/06/2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII					
Valora Renda Imobiliária FII Responsabilidade Limitada	VGRI11	Outros	77.442	761	0,23%
Kinea Unique HY CDI - FII	KNUQ11	Títulos e valores mobiliários	4.760	502	0,03%
FII TG ATIVO REAL	TGAR11	Outros	4.113	499	0,02%
Fundo de Investimento Imobiliario	RBRP11	Lajes corporativas	5.270	308	0,04%
RBR Properties - FII					
BRPR Corporate Offices FII	BROF11	Híbrido	3.435	180	0,03%
Total			1.804.816	75.906	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.
(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

5.2. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

	Título	Emissor	Rating	Código Ativo	Vencimento	2025	2024
1	CRI	Kanastra Securitizadora S.A.	*	24A2984293	15/01/2031	638	932
2	CRI	True Securitizadora S.A.	*	23B0005202	20/02/2026	5.022	5.019
3	CRI	Virgo Companhia de Securitização	*	23H1700896	14/08/2028	783	-
4	CRI	True Securitizadora S.A.	*	22H1666875	16/11/2029	1.454	1.950
5	CRI	Virgo Companhia de Securitização	*	24K2342769	23/11/2029	1.347	-
6	CRI	True Securitizadora S.A.	*	24I2429067	16/12/2030	1.509	-
7	CRI	Canal Companhia de Securitização	*	24L1596266	23/12/2030	1.504	-
8	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	22E1056953	17/05/2032	1.836	2.123
9	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	22L1125977	17/12/2032	3.485	3.945
10	CRI	True Securitizadora S.A.	*	24B1669805	26/02/2044	-	2.587
TOTAL						17.578	16.557

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

1. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Máquinas. O CRI foi emitido em 15/01/2024, com a taxa de 11,51%.
2. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 14/02/2023, com a taxa CDI + 2,00%.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

3. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação. O CRI foi emitido em 18/08/2023, com a taxa CDI + 2,38%.
4. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 15/08/2022, com a taxa IPCA + 7,14%.
5. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva, (vi) Avais, se e quando constituído. O CRI foi emitido em 26/11/2024, com a taxa CDI + 2,50%.
6. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Contratuais e a Cessão Fiduciária de Dividendos. O CRI foi emitido em 27/09/2024, com a taxa CDI + 3,00%.
7. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) avais. O CRI foi emitido em 19/12/2024, com a taxa CDI + 2,50%.
8. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 13/05/2022, com a taxa de IPCA + 8,67%.
9. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança. O CRI foi emitido em 15/12/2022, com a taxa CDI + 2,75%.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

10.O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 09/04/2019, com a taxa CDI + 3,00%.

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 tributário

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Assim, quaisquer alterações na legislação vigente, interpretação diversa sobre a mesma no que tange a incidência de quaisquer tributos, criação de novos tributos, majoração de alíquotas, sujeitam o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

6.2 Risco de liquidez reduzida das cotas

A despeito das evoluções recentes, 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. 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.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

6.3 Risco de mercado

Existe o risco de variação de preço e rentabilidade dos Ativos e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo. Os preços desses ativos podem variar, preponderantemente, em função de flutuações das taxas de juros e índices de inflação, tendo reflexo direto no valor patrimonial das cotas do fundo. Em tempo, os Ativos existentes na carteira do fundo são marcados a mercado de acordo com o Manual de Precificação da Administradora do Fundo. Assim, a cota patrimonial reflete a marcação a mercado dos ativos segundo a metodologia.

6.4 Riscos do prazo dos Ativos

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário.

6.5 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.

6.6 O Fundo poderá realizar a emissão de novas 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, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. 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 TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

6.7 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 sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias gerais de cotistas.

6.8 Risco 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.

6.9 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. Nessa hipótese o Fundo pode encontrar dificuldades para reinvestir esses recursos nas mesmas condições de remuneração e estrutura dos Ativos pré-pagos ou amortizados.

6.10 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 da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente na rentabilidade das cotas ou ainda, implicar na amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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

Taxa global – é de 1,40% ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa Global representa o somatório das taxas de administração e de gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe Única, sendo que a individualização das taxas que compõem a Taxa Global pode ser verificada em: <https://www.kinea.com.br/>.

Até 14/05/2025 o Fundo pagava, a título de taxa de administração equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3 e (ii) 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 861 a título de taxa de global.

No exercício anterior R\$ 953 a título de taxa de administração.

Taxa de desempenho - o Fundo pagará, a título de taxa de performance, a Gestora, equivalente a 20% de toda a rentabilidade do Fundo que exceder o IFIX - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("Benchmark"), divulgado pela B3. Essa taxa é calculada e provisionada diariamente e paga em junho e dezembro de cada ano.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 515 (período anterior - R\$ 348) a título de taxa de desempenho.

Taxa de custódia - o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no contrato de custódia a ser celebrado entre a Administradora e o Custodiante.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 131 (período anterior - R\$ 125) a título de taxa de custódia.

Taxa de distribuição primária - quando da subscrição e integralização de cotas do Fundo, será devida pelos cotistas e repassada ao distribuidor de cotas taxa de distribuição, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas no respectivo documento da oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária de cotas do Fundo, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas do Fundo na

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, (f) custos com a publicação de anúncios e publicações no âmbito da oferta das cotas do Fundo, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (ii) o montante mínimo de recursos representados por cada nova emissão de cotas.

Os recursos captados a título de taxa de distribuição serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Os custos são estimados durante o processo de aprovação da oferta e caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das cotas haja algum valor residual remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

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 findo em 30 de junho de 2025:

	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	13.311
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(8.594)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.717
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	7.000
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.717

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Distribuição de Rendimentos	30/06/2025
Base cálculo – Fluxo de caixa do exercício	11.717
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	11.131
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício ^(A)	11.650

Pagamento no exercício

Total pago no exercício	12.051
Total pago referente ao exercício ^(B)	10.847
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	1.204
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir ⁽¹⁾ (A-B)	803

Segue abaixo, demonstrativo do resultado apurado e distribuído no exercício findo em 30 de junho de 2024:

	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	10.330
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(6.126)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.204
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	7.071
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.275

Distribuição de Rendimentos	30/06/2024
Base cálculo - Fluxo de caixa do exercício	11.275
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	10.711
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício ^(A)	11.023

Pagamento no exercício

Total pago no exercício	11.082
Total pago referente ao exercício ^(B)	9.819
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	1.263
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir ⁽¹⁾ (A-B)	1.204

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

9. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 7 de novembro de 2022, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 1ª emissão, sendo ofertadas 978.968 (novecentas e setenta e oito mil e novecentas e sessenta e oito) de cotas, em classe única, com valor unitário inicial de R\$ 100 (cem reais) cada na data da 1ª integralização, podendo nos termos do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas, que devidamente corrigido conforme o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão (conforme definido no Prospecto), perfazem o montante total de R\$ 98.265 (noventa e oito milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais). O Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, não optou por emitir um Lote Adicional de Cotas da 1ª Emissão, aumentando em 20,00% (vinte por cento) a quantidade das Cotas da 1ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Lote Adicional”).

	<u>Quantidade de Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Cotas Integralizadas</u> <u>em R\$</u>
Saldo em 10 de novembro de 2022	-	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 14/05/2023)	978.968	98.265
Saldo em 30 de junho de 2023	978.968	98.265
Saldo em 30 de junho de 2024	978.968	98.265
Saldo em 30 de junho de 2025	978.968	98.265

Em 30 de junho de 2025 estão compostas por 978.968 cotas (30 de junho de 2024 - 978.968 cotas), com valor patrimonial R\$ 93,809273 cada (30 de junho de 2024 - R\$ 100,891210 cada), totalizando R\$ 91.836 (30 de junho de 2024 - R\$ 98.769).

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - A Administradora, durante (i) o prazo de até 4 (quatro) anos a contar da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; ou (ii) até o momento em que o Fundo realize a primeira amortização de principal, o que ocorrer primeiro, e conforme recomendação dos Cogestores, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do Fundo.

Resgate - não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - caso a Gestora não encontre ativos elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa pode ser distribuído aos cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deve informar à Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

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

11. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2025 o valor patrimonial da cota é de R\$ 93,809273 cada (30 de junho de 2024 - R\$ 100,891210).

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\$ 4,82 (exercício findo em 30 de junho de 2024 - R\$ 4,29) por cota, equivalente a um percentual de 5,12% (exercício findo em 30 de junho de 2024 - 4,08%) 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\$ 11,90 (exercício findo em 30 de junho de 2024 - R\$ 11,26) por cota, equivalente a um percentual de 12,66% (exercício findo em 30 de junho de 2024 - 10,76%) sobre o patrimônio líquido médio.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora 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 TMPS11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/07/2024	96,89	30/06/2023	103,00
30/08/2024	94,14	31/07/2023	105,71
30/09/2024	90,60	31/08/2023	105,10
31/10/2024	84,34	29/09/2023	100,85
29/11/2024	82,69	31/10/2023	95,95
31/12/2024	78,20	30/11/2023	93,89
31/01/2025	77,99	28/12/2023	95,14
28/02/2025	76,76	31/01/2024	97,70
31/03/2025	79,12	29/02/2024	101,56
30/04/2025	82,00	28/03/2024	99,32
30/05/2025	82,50	30/04/2024	97,00
30/06/2025	81,56	31/05/2024	98,68
		28/06/2024	96,68

13. Encargos debitados ao Fundo

Descrição	30/06/2025	% sobre PL Médio(*)	30/06/2024	% sobre PL Médio(*)
Taxa global	(861)	(0,94)	(953)	(0,92)
Taxa de Desempenho	(515)	(0,56)	(348)	(0,34)
Taxa de Fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(10)	(0,01)
Taxa de Custódia	(131)	(0,14)	(125)	(0,12)
Outras Despesas	(337)	(0,37)	(1.379)	(1,34)
Total	(1.864)	(2,03)	(2.815)	(2,73)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 92.041 (exercício findo em 30 de junho de 2024 - R\$ 103.067).

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, 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 nº 40 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.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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%.

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, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

17. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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:

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- **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.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo 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	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	17.578	-	17.578
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	72.697	-	-	72.697
Total do ativo	72.697	17.578	-	90.275

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Em 30 de junho de 2024				51
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	16.557	-	16.557
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	75.906	-	-	75.906
Total do ativo	75.906	16.557	-	92.463

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(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 da administradora e da gestora 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%	5,78%	1,0000
ago/24	100,00%	3,57%	1,0000
set/24	100,00%	3,92%	0,9994
out/24	100,00%	7,79%	1,0000
nov/24	100,00%	8,85%	0,9989
dez/24	100,00%	7,96%	0,9980
jan/25	100,00%	2,53%	0,9983
fev/25	100,00%	2,20%	1,0000
mar/25	89,72%	3,47%	0,9978
abr/25	100,00%	4,81%	1,0000
mai/25	100,00%	3,60%	0,9992
jun/25	100,00%	2,21%	0,9996

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a empresa de auditoria somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20. Divulgação de 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 TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

(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 da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

21. Alterações estatutárias

28/03/2025 - Instrumento Particular de Alteração deliberou a alteração do regulamento do Fundo para: (i) substituir o gestor do Fundo em razão da incorporação da Itaú Investment Solutions S.A. pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda., com vigência a partir de 28/02/2025; (ii) adequar o regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175/22, incluindo aprimoramentos redacionais sem alteração das principais características do Fundo, como sua política de investimentos; e (iii) estabelecer, conforme a Resolução CVM nº 175/22, que os cotistas passam a ter responsabilidade limitada aos valores subscritos, observados os procedimentos previstos no regulamento. Tendo vigência a partir de 28/03/2025.

22. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 12 de março de 2024 a Resolução CVM nº 200, que promove alterações pontuais na Resolução CVM nº 175/22 e altera o prazo para adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 063A2614-0D74-4D11-99B6-AD7C0A82DC34

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: H1462_FII_30062025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 31

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Wagner Gomes

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

wagner.gomes@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.2

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Wagner Gomes

Local: DocuSign

29 de setembro de 2025 | 15:40

wagner.gomes@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

29 de setembro de 2025 | 15:46

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
@pwc.com**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Fabio Araujo

DocuSigned by:



Enviado: 29 de setembro de 2025 | 15:40

ID: 273.828.148-66

Visualizado: 29 de setembro de 2025 | 15:43

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Assinado: 29 de setembro de 2025 | 15:46

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.160.144

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Política de certificado:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

[1]Certificate Policy:

Emissor: AC SERASA RFB v5

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

CPF do signatário: 27382814866

[1,1]Policy Qualifier Info:

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Policy Qualifier Id=CPS

Assunto: CN=FABIO DE OLIVEIRA

Qualifier:

ARAUJO:27382814866

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/r/epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09 de maio de 2022 | 17:26

ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b

Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Lia Cabrera lia.cabrera@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de setembro de 2025 15:40 Visualizado: 29 de setembro de 2025 18:54
Tatiane Venudo tatiane.venudo@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de setembro de 2025 15:40
Wagner Gomes wagner.gomes@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de setembro de 2025 15:46 Visualizado: 29 de setembro de 2025 15:46 Assinado: 29 de setembro de 2025 15:46
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29 de setembro de 2025 15:40
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 15:43
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 15:46
Concluído	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 15:46
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.