



Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 52.270.671/0001-76)

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

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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.

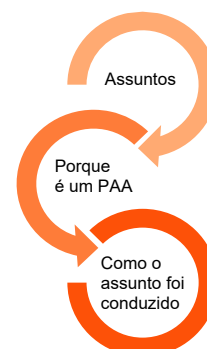
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 Total Return 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 dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e das cotas de fundos de investimentos imobiliários - Notas Explicativas 3, 5.2 e 5.3 Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026, os recursos do Fundo estão substancialmente investidos em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo, bem como em cotas de fundos de investimentos imobiliários. 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. A mensuração das cotas de fundos imobiliários é obtida por meio de cotação 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: 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. Em relação as cotas de fundos imobiliários, comparamos os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado ativo. 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. Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações dos órgãos custodiantes. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

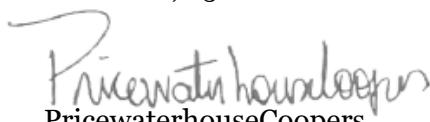
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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, 25 de setembro de 2026


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

DocuSigned by
Caio Fernandes Arantes
Assinado por CAIO FERNANDES ARANTES 14050911870
CPF: 14050911870
Papel: Engagement Letter
Data/Hora da Assinatura: 25 de setembro de 2025 18:38 BRT
O: ECP-Brazil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
40500FA2B1CA483

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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)

Balanco Patrimonial da Classe Única
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL	Passivo	Nota explicativa	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante		421.416	74,51	456.475	78,91	Circulante		5.950	1,05	6.227	1,08
Disponibilidades		36	0,01	66	0,01	Provisões e Contas a Pagar		5.950	1,05	6.227	1,08
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		16.151	2,86	10.434	1,80	Rendimentos a distribuir	8	5.313	0,94	5.438	0,94
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4.1.	16.151	2,86	-	-	Taxa de Administração		508	0,09	478	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - LFT		-	-	10.434	1,80	Outros		129	0,02	311	0,05
Títulos de Renda Fixa		150	0,03	250	0,04						
Letras Financeiras do Tesouro	4.2.	150	0,03	250	0,04						
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		405.079	71,63	445.725	77,06						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5.2.	405.079	71,63	445.725	77,06						
Não Circulante		150.087	26,54	127.521	22,05						
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		52.788	9,19	37.982	6,57						
Ações		22.393	3,96	25.267	4,37						
Direitos por Empréstimo de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		29.573	5,09	12.032	2,08						
Direitos por Empréstimo de Ações		815	0,14	682	0,12						
Rendas por Empréstimo		7	-	1	-						
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		97.016	17,15	89.539	15,48						
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.3.	74.273	13,13	85.678	14,81						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Não listado	5.1.	22.743	4,02	3.861	0,67	Patrimônio Líquido	9	565.553	100,00	578.439	100,00
Outros valores a receber		283	0,05	670	0,12	Cotas Integralizadas		625.052	110,52	625.052	108,06
						Lucros/Prejuízos Acumulados		(59.500)	(10,52)	(46.614)	(8,06)
Total do Ativo		571.503	101,05	584.666	101,08	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		571.503	101,05	584.666	101,08

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2026	2025
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(5.232)	(70.465)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários		8.275	10.834
Rendimento de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(15.093)	(81.299)
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários		1.586	-
Outros Ativos Financeiros		64.880	105.115
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Títulos de Renda Fixa		1	-
Rendimento de Aplicações em Operações Compromissadas		1.376	1.012
Rendimento de Aplicações em Títulos de Renda Fixa		22	11
Valorização/Desvalorização de Ações		(5.639)	(1.547)
Rendas com empréstimo de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário/Ações		204	51.074
Despesas com aluguel de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário/Ações		-	(12)
Apropriação do ajuste de mercado		3.392	(1.873)
Recebimento de Dividendos		65.524	56.450
Outras Receitas/Despesas		(6.909)	(6.971)
Taxa Global	7 e 13	(6.129)	(5.530)
Taxa de Fiscalização CVM	13	(41)	(45)
Taxa de Custódia	13	(461)	(497)
Formador de Mercado	13	(180)	(202)
Outras Despesas	13	(416)	(827)
Outras Receitas		318	130
Lucro Líquido do Exercício		52.739	27.679

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 da Classe Única
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Nota	<u>Cotas Subscritas e</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Lucros/Prejuízos</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2024		625.052	(13.730)	611.323
Lucro Líquido do Exercício		-	27.679	27.679
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(60.563)	(60.563)
Saldos em 30 de junho de 2025		625.052	(46.614)	578.439
Lucro Líquido do Exercício		-	52.739	52.739
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(65.625)	(65.625)
Saldos em 30 de junho de 2026		625.052	(59.500)	565.553

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 da Classe Única
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2026	2025
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Resultado na venda de Fundo de Investimento Imobiliário		278	(408)
Resultado na venda de Ações		2.142	2.789
Imposto de Renda sobre Ações		(344)	(407)
Recebimento de Rendimentos de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		8.183	9.847
Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		163	-
Rendimento de Operações Compromissadas		1.376	1.012
Resultado na venda de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		11	-
Rendas com empréstimo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		59	1.173
Rendas com empréstimo de ações		4	134
Recebimento de dividendos		63.536	53.344
Pagamento da Taxa de Administração e Performance		(6.099)	(5.104)
Pagamento de Formador de Mercado		(180)	(202)
Pagamento de taxa de custódia		(598)	(459)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(40)	(40)
Pagamento de Outros Gastos Operacionais		(52)	(146)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		68.439	61.534
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		9.065	9.885
Amortização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		2.552	-
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(27.388)	(55.411)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		11.989	-
Venda de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		34.925	26.715
Venda de Ações		22.546	49.608
Aquisição de Ações		(22.111)	(44.265)
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		-	(238)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		(28.691)	(15.031)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro - LFT		111	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		2.998	(28.736)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8	(65.750)	(60.188)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(65.750)	(60.188)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício		10.500	37.890
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício		16.187	10.500

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

1. Contexto operacional

O Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 12 de março de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008. 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.

Seu objetivo é a obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FIL”).

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, Resolução CVM nº 175/22 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Resumo das principais práticas 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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

c) 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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

d) Cotas de fundo de investimento imobiliário não líquido na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

e) Letras Financeiras do Tesouro

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado. As principais fontes de precificação são: ANBIMA e SISBACEN.

f) Ações

São avaliadas pela cotação diária de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsa de valores.

g) Bonificações

As bonificações são registradas na carteira de títulos apenas pelas respectivas quantidades, sem modificação do valor dos investimentos, quando as ações correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

h) Dividendos e juros de capital

São reconhecidos em resultado quando as ações correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

i) Direito de empréstimo

As ações e cotas de fundo de investimento imobiliário cedidas ou tomadas por empréstimos são registradas em conta específica, valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na bolsa de valores em que habitualmente tem maior negociação, acrescida dos rendimentos do empréstimo.

j) Reconhecimento de receitas e despesas

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

**ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.**
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

k) 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.

l) 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.

m) 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 2026 e 2025 estão representadas por:

4.1. Operações Compromissadas

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
(a) Aplicações em Operações Compromissadas	16.151	10.434
Notas do Tesouro Nacional - NTN	16.151	-
Letras Financeiras do Tesouro	-	10.434
(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.		

**ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

4.2. Letras Financeiras do Tesouro - LFT

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2026 e 2025 estão representadas por Letras Financeiras do Tesouro estão assim classificados:

Títulos para negociação

Faixa de Vencimento / Título	2026		2025	
	Títulos Públicos		Títulos Públicos	
	Custo (*)	Valor Mercado	Custo (*)	Valor Mercado
até 365 dias (**)	58	56	51	50
LFT	58	56	51	50
acima de 365 dias (**)	97	94	202	200
LFT	97	94	202	200
Total Negociação	155	150	249	250
Total Carteira RF	155	150	249	250

(*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados
(**) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

4.3. Empréstimo de Ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Companhias listadas em Bolsa de Valores	Ticker				
		Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Direcional Engenharia S.A.	DIRR3	141.787	478	14.651	598
Multiplan	MULT3	23.488	337	3.096	84
Total		165.275	815	17.747	682

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

5.1. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Em 30 de junho de 2026, os fundos imobiliários abaixo investidos pelo Fundo não tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundos não negociados em bolsa de valores	Segmento de atuação (*)	30/06/2026		
		Quantidade	Valor	% (**)
Mag Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Multicategoria	205.675	15.257	50,00%
Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Residencial	27.500	3.364	7,04%
Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Multicategoria	1.859	2.111	1,51%
Vinci Mozak Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Desenvolvimento	9.450	980	2,68%
Hire Residencial II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Residencial	7.500	732	1,86%
Tishman Speyer Jardins FII Oriz Xp Responsabilidade Limitada	Híbrido	500	299	1,37%
Total		252.484	22.743	

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

Em 30 de junho de 2025, os fundos imobiliários abaixo investidos pelo Fundo não tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

Fundos não negociados em bolsa de valores	Segmento de atuação (*)	30/06/2025		
		Quantidade	Valor	% (**)
Vinci Oportunidade Residencial FII – Responsabilidade Limitada	Residencial	27.500	3.432	7,04%
Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Responsabilidade Limitada	Híbrido	601	429	1,65%
Total		28.101	3.861	

(*) 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. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Em 30 de junho de 2026 os fundos imobiliários abaixo investidos pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

30/06/2026					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	420.544	43.934	0,65%
FII - RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Títulos e valores mobiliários	308.758	27.634	2,42%
Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII	VISC11	Shoppings	246.624	26.048	0,86%
RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e valores mobiliários	308.604	24.142	1,89%
Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	204.950	23.498	1,14%

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

30/06/2026					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
Kinea Índices de Preços - FII	KNIP11	Títulos e valores mobiliários	250.028	23.128	0,31%
Kinea High Yield CRI - FII	KNHY11	Títulos e valores mobiliários	207.568	20.792	0,67%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico	LVBI11	Logística	189.454	19.836	1,18%
FII Rio Bravo Renda Varejo - FII	RBVA11	Outros	2.114.318	19.261	1,35%
MAXI RENDA FII	MXRF11	Híbrido	1.884.735	18.489	0,41%
FII SPX SYN MULTIESTRATÉGIA	SPXS11	Híbrido	2.058.576	16.777	10,20%
CYRELA CRÉDITO - FII	CYCR11	Títulos e valores mobiliários	1.715.081	15.316	4,69%
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	134.532	12.701	0,79%
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	129.895	12.176	0,87%
VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	VGRI11	Outros	2.174.487	12.003	6,21%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	165.535	10.020	0,80%
RBR Desenvolvimento Logístico I - FII Responsabilidade Limitada	RDLI11	Logística	107.121	9.458	5,57%
FI Imobiliário VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes corporativas	126.532	9.262	0,47%
XP Log Fundo De Investimento Imobiliário	XPLG11	Logística	96.329	9.035	0,23%
FII Tellus Rio Bravo Renda Logistica	TRBL11	Logística	122.108	7.642	1,58%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	CPTS11	Títulos e valores mobiliários	946.347	7.107	0,27%
Kinea Unique HY CDI - FII	KNUQ11	Títulos e valores mobiliários	56.904	6.026	0,26%
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada	VGIR11	Títulos e valores mobiliários	605.045	5.845	0,41%
Hedge Brasil Logístico Industrial FII de Responsabilidade Limitada	HGBL11	Logística	481.428	4.333	1,83%
Kinea Rendimentos Imobiliários - FII	KNCR11	Títulos e valores mobiliários	36.189	3.904	0,03%
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	VINO11	Lajes corporativas	678.560	3.223	0,82%
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII	RBRX11	Títulos e valores mobiliários	383.562	3.095	0,26%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	30.017	2.572	0,14%
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII	RBRP11	Lajes corporativas	49.048	2.335	0,40%
Itaú RBR Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário	ILOG11	Logística	19.997	1.967	11,28%
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	Híbrido	32.973	1.757	0,14%
RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	RPRI11	Títulos e valores mobiliários	9.741	770	0,28%
Vinci Moveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliario	VIUR11	Híbrido	242.309	565	0,90%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE11	Lajes corporativas	2.811	363	0,02%
Maxi Renda FII	MXRF12	Híbrido	409.342	65	0,09%

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

30/06/2026					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
Total			16.950.052	405.079	

Em 30 de junho de 2025 fundos imobiliários abaixo investidos pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

30/06/2025					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CPTS11	Títulos e valores mobiliários	1.128.044	8.426	0,34%
CYRELA CRÉDITO - FII	CYCR11	Títulos e valores mobiliários	1.727.099	15.492	4,73%
HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	HGBL11	Logística	481.428	4.131	1,92%
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	HGRE11	Lajes corporativas	3.351	402	0,03%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	19.163	1.635	0,09%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	188.251	12.517	0,91%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS - FII	KNCR11	Títulos e valores mobiliários	200.673	21.111	0,26%
KINEA HIGH YIELD CRI - FII	KNHY11	Títulos e valores mobiliários	210.169	21.540	0,75%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII	KNIP11	Títulos e valores mobiliários	251.575	22.891	0,31%
Kinea Unique HY CDI - FII	KNUQ11	Títulos e valores mobiliários	93.250	9.770	0,61%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO	LVBI11	Logística	199.104	20.478	1,24%
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	135.713	12.119	0,80%
MAXI RENDA FII	MXRF11	Híbrido	2.058.193	19.594	0,47%
FI Imobiliário VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes corporativas	146.027	11.124	0,54%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII	RBRP11	Lajes corporativas	56.615	2.868	0,46%
RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e valores mobiliários	321.097	28.565	2,13%
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FII	RBRX11	Títulos e valores mobiliários	386.507	3.119	1,31%
FII - RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Títulos e valores mobiliários	308.759	29.465	2,42%
FII Rio Bravo Renda Varejo - FII	RBVA11	Outros	2.020.500	17.215	1,29%
RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I - FII RESPONSABILIDADE	RDLI11	Logística			5,57%

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	30/06/2025	
				Valor	% (**)
LIMITADA			92.333	8.570	
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	RPRI11	Títulos e valores mobiliários	9.741	856	0,28% 10,20%
FII SPX SYN MULTIESTRATÉGIA	SPXS11	Híbrido	2.058.459	17.703	%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	TGAR11	Híbrido	32.973	3.040	0,14%
FII TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA	TRBL11	Logística	130.189	7.830	1,68%
VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	VGIR11	Títulos e valores mobiliários	605.045	5.845	0,41%
VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	VGRI11	Outros	2.175.000	18.553	6,21%
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	90.452	7.763	0,60%
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	VINO11	Lajes corporativas	724.975	3.719	0,88%
Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII	VISC11	Shoppings	288.160	29.865	1,00%
Vinci Moveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario	VIUR11	Híbrido	261.251	1.500	0,97%
XP Log Fundo De Investimento Imobiliário	XPLG11	Logística	106.633	10.609	0,34%
XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	420.675	43.813	0,74%
Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	214.133	23.597	1,35%
Total			17.145.537	445.725	

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

5.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), classificadas na categoria de títulos para negociação, estão representadas conforme demonstrado abaixo em 30 de junho de 2026 e 2025:

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Títulos para negociação

Faixa de Vencimento / Título	2026		2025	
	Títulos Privados		Títulos Privados	
	Custo (*)	Valor Mercado	Custo (*)	Valor Mercado
acima de 365 dias (**)	75.611	74.273	88.865	85.678
CRI	75.611	74.273	88.865	85.678
Total Negociação	75.611	74.273	88.865	85.678
Total Carteira RF	75.611	74.273	88.865	85.678

(*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados
(**) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

Composição da carteira

A composição da carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 30 de junho de 2026 e 2025 é a seguinte:

	Título	Emissor	Rating	Código Ativo	Vencimento	2026	2025
1	CRI	Vert Companhia Securitizadora	*	24A2398750	21/01/2030	26.456	25.236
2	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	25L3506423	20/12/2028	12.444	0
3	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	*	26D5393866	27/03/2030	10.007	0
4	CRI	Kanastra Securitizadora S.A.	*	24A2984293	15/01/2031	9.728	15.944
5	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	26C4869290	21/01/2030	6.144	0
6	CRI	Virgo Companhia de Securitização	*	23H1700896	14/08/2028	4.799	7.036
7	CRI	Canal Companhia De Securitização	*	24L1596266	23/12/2030	3.009	3.008
8	CRI	True Securitizadora S.A.	*	24I2429067	16/12/2030	1.004	3.018
9	CRI	True Securitizadora S.A.	*	23I1931202	29/04/2033	682	1.120
10	CRI	Canal Companhia De Securitização	*	24D2686747	20/07/2027	0	20.302
11	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	*	24E1394847	26/05/2028	0	10.014
TOTAL						74.273	85.678

(*) 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 Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) dividendos (v) fundo de reservas. O CRI foi emitido em 18/01/2024, com a taxa IPCA + 9,75% e adquirido a IPCA + 10,45%.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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; (ii) Fundo de Reserva. O CRI foi emitido em 18/12/2025, com a taxa CDI + 1,75% e adquirido a CDI + 2,05%.

3. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária sobre Participações; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundos. O CRI foi emitido em 18/12/2025, com a taxa CDI + 3,66% e adquirido a CDI + 3,80%.

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 Equipamentos. O CRI foi emitido em 15/01/2024, com a taxa de 11,51%.

5. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Subordinação; (ii) Fundo de Reserva e (iii) Coobrigação. O CRI foi emitido em 18/12/2025, com a taxa CDI + 2,50% e adquirido a CDI + 2,50%.

6. O CRI é lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Bravo Armazens Gerias Ltda. A operação conta com as seguintes garantias: a Fiança constituída e a Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas. O CRI foi emitido em 18/08/2023, com a taxa de CDI + 2,38%.

7. O CRI é lastreado em créditos imobiliários Devidos Pela Lotisa Investimentos e Participações Ltda. A operação conta com as seguintes garantias: (i) "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre a Devedora, as SPEs dos Empreendimentos e a Securitizadora; (ii) aval; (iii) Cessão Fiduciária de dividendos. O CRI foi emitido em 19/12/2024, com a taxa CDI + 2,50%.

8. O CRI é lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Idea Zarvo. A operação conta com as seguintes garantias: (i) aval; (ii) Alienação Fiduciária de cotas; (iii) Cessão Fiduciária de dividendos; e (iv) Cessão Fiduciária dos Recebíveis. O CRI foi emitido em 20/12/2024, com a taxa de CDI + 3%.

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 Lote; (ii) Fundo de Reserva e (iii) Coobrigação. O CRI foi emitido em 29/09/2023, com a taxa IPCA + 8,50%.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(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; e (ii) Cessão Fiduciária; Avais e fundo de reservas. O CRI foi emitido em 02/04/2024, com a taxa IPCA + 11,00%.

11. 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 Quotas; e, Fiança e Cessão Fiduciária dos Dividendos. O CRI foi emitido em 09/05/2024, com a taxa de CDI + 3,75%.

5.4. Empréstimo de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3 S.A.
– Brasil, Bolsa, Balcão.

Fundos listados em Bolsa de Valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	95.051	9.930	94.920	9.886
Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII	VISC11	Shoppings	41.930	4.429	394	41
Maxi Renda FII	MXRF11	Híbrido	269.042	2.639	95.584	910
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	33.334	2.018	773	51
FI Imobiliário VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes corporativas	26.126	1.913	1.232	94
XP Log Fundo De Investimento Imobiliário	XPLG11	Logística	18.078	1.696	-	-
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	CPTS11	Títulos e valores mobiliários	216.701	1.627	35.004	261
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico	LVBI11	Logística	9.650	1.010	-	-
RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e valores mobiliários	12.671	991	178	16
Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	5.986	686	2.594	286
Kinea High Yield CRI - FII	KNHY11	Títulos e valores mobiliários	5.129	514	2.528	259
FII Tellus Rio Bravo Renda Logística	TRBL11	Logística	8.081	506	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII	RBRP11	Lajes corporativas	7.651	364	84	4
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	3.294	282	1.499	128
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	VINO11	Lajes corporativas	47.749	227	1.334	7
Kinea Índices de Preços - FII	KNIP11	Títulos e valores mobiliários	1.798	166	251	23
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	1.531	145	350	31
Cyrela Crédito - FII	CYCR11	Títulos e valores mobiliários	12.018	107	-	-
Kinea Rendimentos Imobiliários - FII	KNCR11	Títulos e valores mobiliários	761	82	119	13
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	HGRE11	Lajes corporativas	540	70	-	-
Vinci Moveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliário	VIUR11	Híbrido	22.709	53	3.767	22
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	547	51	-	-
FII Rio Bravo Renda Varejo - FII	RBVA11	Outros	2.983	27	-	-
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII	RBRX11	Títulos e valores mobiliários	2.945	24	-	-

**ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.**
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundos listados em Bolsa de Valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Maxi Renda FII	MXRF12	Híbrido	83.982	13	-	-
Valora Renda Imobiliária FII Responsabilidade Limitada	VGRI11	Outros	513	3	-	-
FII - RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Títulos e valores mobiliários	1	0	-	-
Total			930.801	29.573	240.611	12.032

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

6. Riscos associados ao Fundo

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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.

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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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, eliminando 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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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 100 (cem) cotistas; e (ii) 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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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:

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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

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, conseqüentemente, 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):

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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento 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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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.

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.

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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado do Fundo e dos FII Investidos.

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.

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.

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, consequentemente, o resultado do Fundo ou dos FII Investidos.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

Riscos Atrelados 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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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 essenciais 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, consultor especializado 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,

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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 pode 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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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 a 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.

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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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.

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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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 essenciais 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.

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. 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

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

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.

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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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 TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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.

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

Taxa global - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração e gestão do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa global ("Taxa Global") equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3 (três mil reais) e (ii) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos 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.itauiassetmanagement.com.br) e, a partir de 31 de março de 2026, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-detaxas-de-fundos.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 6.129 (exercício anterior - R\$ 5.530) a título de taxa de administração.

Taxa de desempenho - o regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de desempenho.

Taxa de custódia - Pela prestação de serviços de custódia, o Fundo pagará ao Custodiante uma taxa equivalente a 0,10% (dez 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.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 461 (exercício anterior - R\$ 496) a título de taxa de custódia.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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 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 2026 e 2025:

	2026	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	80.698	119.511
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(27.959)	(91.832)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	52.739	27.679

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	2026	2025
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	15.717	33.845
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	68.456	61.524

Distribuição de Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Base cálculo – Fluxo de caixa do período	68.456	61.524
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	65.033	58.448
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período ^(A)	65.625	60.563

Pagamento no período

Total pago no período	65.750	60.188
Total pago referente ao período ^(B)	60.312	55.125
Total pago no exercício referente ao período anterior	5.438	5.063
Saldo de rendimentos do período a distribuir ^{(1) (A-B)}	5.313	5.438

9. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

	Quantidade de Cotas Integralizadas	Cotas Integralizadas em R\$
Saldo em 12 de março de 2024	-	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão	6.250.000	625.052
Saldo em 30 de junho de 2024	6.250.000	625.052
Saldo em 30 de junho de 2025	6.250.000	625.052
Saldo em 30 de junho de 2026	6.250.000	625.052

Em 30 de junho de 2026 estão compostas por 6.250.000 (Em 30 de junho de 2025 - 6.250.000) cotas, com valor patrimonial R\$ 90,488482 (Em 30 de junho de 2025 - R\$ 92,550191) cada, totalizando R\$ 565.553 (Em 30 de junho de 2025 - R\$ 578.439).

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

(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 2026 o valor patrimonial da cota é de R\$ 90,488482 cada, em 30 de junho de 2025 o valor patrimonial da cota é de R\$ 92,550191 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\$ 8,44 por cota, equivalente a um percentual de 8,95% 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\$ 10,50 por cota, equivalente a um percentual de 11,13% sobre o patrimônio líquido médio.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(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 ITRI11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
28/06/2024	92,00	30/06/2025	81,44
31/07/2024	94,46	31/07/2025	79,50
30/08/2024	92,23	29/08/2025	76,22
30/09/2024	87,04	30/09/2025	81,46
31/10/2024	83,10	31/10/2025	78,50
29/11/2024	79,96	28/11/2025	78,46
31/12/2024	72,15	30/12/2025	82,47
31/01/2025	68,00	30/01/2026	87,30
28/02/2025	72,10	27/02/2026	86,11
31/03/2025	76,69	31/03/2026	88,03
30/04/2025	81,40	30/04/2026	88,44
30/05/2025	82,90	29/05/2026	84,26
30/06/2025	81,44	30/06/2026	81,35

13. Encargos debitados da Classe Única

Descrição	30/06/2026	% sobre PL Médio (*)	30/06/2025	% sobre PL Médio (*)
Taxa Global	(6.129)	(1,04)	(5.530)	(0,96)
Taxa de Fiscalização CVM	(41)	(0,01)	(45)	(0,01)
Taxa de Custódia	(461)	(0,08)	(497)	(0,09)
Formador de mercado	(180)	(0,03)	(202)	(0,04)
Outras Despesas	(416)	(0,07)	(827)	(0,14)
Total	(7.227)	(1,23)	(7.101)	(1,24)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 589.411 (30/06/2025 - R\$ 573.482).

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

(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 n.º 35 da Instrução Normativa RFB n.º 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%.

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 entrarão 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.

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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:

- **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 da Classe Única mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026 e 2025:

Em 30 de junho de 2026				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ações negociadas	22.393	-	-	22.393
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	74.273	-	74.273
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	150	-	-	150
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	405.079	22.743	-	427.822
Total do ativo	427.622	97.016	-	524.638

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 30 de junho de 2025

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ações negociadas	25.267	-	-	25.267
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	85.678	-	85.678
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	250	-	-	250
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	445.725	3.861	-	449.585
Total do ativo	471.242	89.539	-	560.781

18. Partes relacionadas

Em 30/06/2026 a Classe Única possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 36 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações da Classe Única 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\$ 6.590, foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora da Classe Única.

A Classe Única realizou transações com partes relacionadas no exercício e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações	Corretagens
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	FII	COMPRA	8.032	6
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	FII	VENDA	35.229	24
Total Cotas de FII				43.261	30

Títulos de renda variável

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações	Corretagens
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	AÇÃO	COMPRA	22.088	17
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	AÇÃO	VENDA	24.718	15
Total Ações				46.806	32

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)
(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 2026 e 2025.
(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/25	100,00%	1,61%	1,0000
ago/25	100,00%	1,57%	1,0000
set/25	100,00%	1,97%	1,0000
out/25	100,00%	2,31%	1,0000
nov/25	100,00%	1,55%	1,0000
dez/25	100,00%	1,47%	1,0000
jan/26	100,00%	1,46%	1,0000
fev/26	100,00%	1,14%	1,0000
mar/26	100,00%	1,46%	1,0002
abr/26	100,00%	1,39%	1,0002
mai/26	100,00%	1,30%	1,0000
jun/26	100,00%	1,31%	1,0002

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/25	0,00%	0,00%	0,0000
ago/25	0,00%	0,00%	0,0000
set/25	100,00%	0,01%	1,0000
out/25	0,00%	0,00%	0,0000
nov/25	0,00%	0,00%	0,0000
dez/25	0,00%	0,00%	0,0000

ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 52.270.671/0001-76)

(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 2026 e 2025.

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

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
jan/26	0,00%	0,00%	0,0000
fev/26	0,00%	0,00%	0,0000
mar/26	0,00%	0,00%	0,0000
abr/26	0,00%	0,00%	0,0000
mai/26	0,00%	0,00%	0,0000
jun/26	0,00%	0,00%	0,0000

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162 de 13 julho de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

20. Alterações estatutárias

21/01/2026 - Instrumento Particular de Alteração resolveu promover a alteração do capítulo de "Remuneração" do regulamento do Fundo, a fim de incluir referência à Ferramenta, sem que isso implique na mudança das suas principais características. A partir da alteração ora promovida, a individualização das taxas que compõem a taxa global do Fundo poderá ser consultada no website do gestor do Fundo e, a partir de 31 de março de 2026, por meio da Ferramenta da ANBIMA, disponível em: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-defundos, com efetivação a partir de 21/01/2026.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 082425C9-FC43-83C1-8208-CA49B14FB265

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: H1482_FII_VF.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 54

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Wagner Gomes

Assinatura guiada: Ativado

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

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmoiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

wagner.gomes@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.188

Rastreamento de registros

Status: Original

25 de setembro de 2026 | 18:18

Portador: Wagner Gomes

wagner.gomes@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

25 de setembro de 2026 | 18:38

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

Eventos do signatário

Caio Arantes

ID: 148.509.118-70

Cargo do Signatário: Engagement Leader

caio.arantes@pwc.com

Sócio

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 14850911870

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Assunto: CN=CAIO FERNANDES

ARANTES:14850911870

Assinatura

DocuSigned by:

50509FA381C44B3...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 20.226.46.50

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 25 de setembro de 2026 | 18:18

Visualizado: 25 de setembro de 2026 | 18:37

Assinado: 25 de setembro de 2026 | 18:38

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

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
Wagner Gomes wagner.gomes@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 25 de setembro de 2026 18:38 Visualizado: 25 de setembro de 2026 18:38 Assinado: 25 de setembro de 2026 18:38
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

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	25 de setembro de 2026 18:18
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de setembro de 2026 18:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de setembro de 2026 18:38
Concluído	Segurança verificada	25 de setembro de 2026 18:38

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------