



Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Itaú Tempus 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.

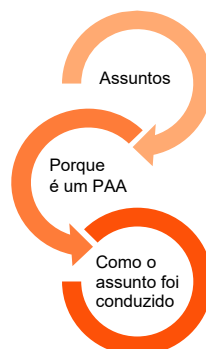
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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 Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários e dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Notas Explicativas 3 e 5 Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em cotas de fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo. A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário é obtida por meio de cotação de mercado. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Em relação as cotas de fundos imobiliários, comparamos os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado ativo. Para os certificados de recebíveis imobiliários, testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos dos CRIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo. Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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



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

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.
- 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



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

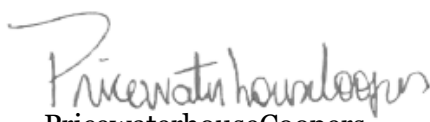
apresentação adequada.

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, 23 de setembro de 2026


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

DocuSigned by
Caio Fernandes Arantes
Atestado por: CAIO FERNANDES ARANTES 14550911870
CPF: 14550911870
Papel: Engenheiro de Software
Data: 2026.09.23 19:42:59
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
s1000f4381c4483

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

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

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025.
Classe Única
(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		3.673	4,77	2.460	2,69	Circulante		1.871	2,43	917	1,01
Disponibilidades		10	0,01	51	0,06	Provisões e Contas a Pagar		1.871	2,43	917	1,01
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		3.663	4,76	2.409	2,62	Remuneração dos prestadores de serviços		62	0,08	68	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4.1	3.663	4,76	2.409	2,62	Rendimentos a Distribuir	8	1.762	2,29	803	0,87
						Outros		47	0,06	46	0,05
Não Circulante		75.214	97,66	90.293	98,32						
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		75.195	97,64	90.275	98,30	Patrimônio Líquido	9	77.016	100,00	91.836	100,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.2	12.719	16,52	17.578	19,14	Cotas Integralizadas		86.028	111,70	98.265	107,00
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5.1	62.476	81,12	72.697	79,16	Lucros/Prejuízos Acumulados		(9.011)	(11,70)	(6.428)	(7,000)
Outros Valores a receber		19	0,02	18	0,02						
Total do Ativo		78.887	102,43	92.753	101,01	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		78.887	102,43	92.753	101,01

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

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.
Classe Única
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2026	2025
Composição do Resultado do Exercício			
Resultado da Atividade Imobiliária		(568)	(3.859)
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(568)	(3.859)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários		2.329	2.871
Valorização/Desvalorização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(2.897)	(6.730)
Outros Ativos Financeiros		9.613	9.830
Rendimento de Aplicações em Operações Compromissadas		368	383
Recebimento de Dividendos		9.245	9.447
Outras Receitas/Despesas		(781)	(1.255)
Taxa global	7 e 13	(853)	(861)
Taxa de Performance		-	(515)
Taxa de Fiscalização CVM	13	(20)	(20)
Taxa de Custódia	13	(132)	(131)
Outras Despesas	13	(368)	(337)
Outras Receitas		592	609
Lucro Líquido do Exercício		8.264	4.717

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.
Classe Única
(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		98.265	504	98.769
Lucro Líquido do Exercício		-	4.717	4.717
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(11.650)	(11.650)
Saldos em 30 de junho de 2025		98.265	(6.428)	91.836
Lucro Líquido do Exercício		-	8.264	8.264
Amortização de Cotas	11	(12.237)	-	(12.237)
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(10.847)	(10.847)
Saldos em 30 de junho de 2026		86.028	(9.011)	77.016

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

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa dos Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Classe Única
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2026	2025
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Resultado na venda de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		320	266
Recebimento de prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	23
Recebimento de Rendimentos de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		2.268	2.330
Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		73	1.039
Rendimento de Operações Compromissadas		368	383
Recebimento de dividendos		9.245	9.447
Remuneração dos prestadores de serviços		(859)	(1.382)
Pagamento de taxa de custódia		(132)	(127)
Pagamento de Formador de Mercado		(181)	(188)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(20)	(20)
Pagamento de Outros Gastos Operacionais		(73)	(71)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		11.009	11.700
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		1.748	1.813
Amortização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		35	618
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		(8.521)	(19.195)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		5.000	2.147
Venda de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		15.969	14.885
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		(1.902)	(5.501)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		12.329	(5.234)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8	(9.888)	(12.051)
Pagamento de amortização de cotas		(12.237)	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(22.125)	(12.051)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício		2.460	8.045
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício		3.673	2.460

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

1. Contexto operacional

O Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 10 de novembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos contados da data de encerramento da oferta pública inicial de Cotas do Fundo, e é composto por uma única classe de Cotas. Iniciou suas operações em 07 de fevereiro de 2023. É destinado a receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas.

Este Fundo tem por objetivo de obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da CLASSE – através da aquisição de (i) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iv) Letras Hipotecárias ("LH"), (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), e (iv) outros ativos, títulos e valores mobiliários, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

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

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Resolução CVM nº 175/22 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

i. Disponibilidades

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

ii. Operações compromissadas

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

b) CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

c) FII - Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

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

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

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

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

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

f) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

g) Lucro ou Prejuízo por cota

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025 estão representadas por:

4.1. Operações Compromissadas

	2025	2025
(a) Aplicações em Operações Compromissadas	3.663	2.409
Notas do Tesouro Nacional - NTN	3.663	2.409

(a) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

5.1. Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Em 30 de junho de 2026 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pela Classe tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

Fundo listado em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	30/06/2026		
			Quantidade	Valor (R\$ mil)	% (**)
Fundo De Investimento Imob Rbr Crédito Imob High Yield	RBRY11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	71.244	6.376	0,56%
Kinea Indices De Preços FII Responsabilidade Limitada	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	54.235	5.017	0,07%
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliario FII	XPML11	Shoppings	45.497	4.753	0,07%
FII Rbr Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	55.759	4.362	0,34%
Kinea High Yield Cri Fii Responsabilidade Limitada	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	42.422	4.249	0,14%
Js Real Estate Multigestão Fundo De Investimento Imobiliário	JSRE11	Híbrido	66.980	4.054	0,32%
Fundo De Investimento Imobiliario - Vbi Logistico	LVBII1	Logística	34.362	3.598	0,21%
Fundo De Investimento Imobiliario Vbi Prime Properties	PVBII1	Lajes Corporativas	48.450	3.547	0,18%
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário-FII	VISC11	Shoppings	30.209	3.191	0,10%
Rio Bravo Renda Varejo FII De Responsabilidade Limitada	RBVA11	Outros	321.700	2.931	0,21%

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundo listado em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	30/06/2026		
			Quantidade	Valor (R\$ mil)	% (**)
Fundo De Investimento Imobiliario Spx Syn Multiestrategia	SPXS11	Híbrido	289.730	2.361	1,44%
Capitania Securities Ii FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	294.849	2.214	0,08%
Vinci Logistica Fundo De Investimento Imobiliario	VILG11	Logística	22.816	2.139	0,15%
Hedge Brasil Shopping FII De Resp Ltda	HGBS11	Shoppings	105.442	2.056	0,08%
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	VINO11	Lajes Corporativas	316.797	1.505	0,38%
Hedge Top Fofii 3 Fii De Resp Ltda	HFOF11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	210.550	1.379	0,09%
Kinea Unique Hy Cdi FII Responsabilidade Limitada	KNUQ11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	11.049	1.170	0,05%
Kinea Rendimentos Imobiliarior FII Responsabilidade Limitada	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	10.705	1.155	0,01%
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário De Resp. Ltda	HSML11	Shoppings	11.896	1.019	0,06%
Xp Logístico Prime Yield Fundo De Investimento Imobiliário	XPLG11	Logística	10.239	960	0,02%
Btg Pactual Logistica Fundo De Investimento Imobiliario	BTLG11	Híbrido	9.343	956	0,02%
Bresco Logística FII Responsabilidade Limitada RI	BRCO11	Logística	8.034	921	0,04%
Hsi Logistica Fundo De Investimento Imobiliário	HSLG11	Logística	10.207	898	0,08%
Fundo De Investimento Imobiliário Tg Ativo Real	TGAR11	Híbrido	15.419	822	0,07%
Pátria Prime Offices - FII - Responsabilidade Limitada	HGPO11	Lajes Corporativas	11.593	531	0,66%
Vinci Imóveis Urbanos FII - Responsabilidade Limitada	VIUR11	Outros	133.550	312	0,50%
Pátria Escritórios Fundo De Investimento Imobiliário	HGRE11	Lajes Corporativas	-	-	0,00%
Pátria Renda Urbana - FII - Responsabilidade Limitada	HGRU11	Híbrido	-	-	0,00%
Kinea Renda Imobiliaria FII Responsabilidade Limitada	KNRI11	Híbrido	-	-	0,00%
Valora Renda Imobiliaria FII	VGRI11	Híbrido	-	-	0,00%
Total			2.243.077	62.476	

(*) 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 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pela Classe tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	30/06/2025		
			Quantidade	Valor	% (**)
RBR Crédito Imobiliário High Yield FII	RBRY11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	71.244	6.799	0,56%
XP Malls FII	XPML11	Shoppings	56.142	5.847	0,10%
RBR Rendimento High Grade FII	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	55.759	4.960	0,37%
Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	54.235	4.935	0,07%
Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	42.422	4.348	0,15%
JS Real Estate Multigestão FII	JSRE11	Híbrido	61.882	4.115	0,30%

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

30/06/2025					
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	37.594	3.955	0,05%
Vinci Logística FII	VILG11	Logística	40.249	3.455	0,27%
VBI Prime Properties FII	PVBI11	Lajes Corporativas	45.084	3.434	0,17%
VBI Logístico FII	LVBI11	Logística	31.457	3.235	0,20%
Rio Bravo Renda Varejo FII	RBVA11	Outros	321.700	2.741	0,21%
SPX SYN Multiestratégia FII	SPXS11	Híbrido	289.730	2.492	1,44%
Vinci Shopping Centers FII	VISC11	Shoppings	23.352	2.420	0,08%
Kinea Renda Imobiliária FII	KNRI11	Híbrido	16.527	2.385	0,06%
Capitania Securities II FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	294.849	2.203	0,09%
Kinea Unique HY CDI FII	KNUQ11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	20.009	2.096	0,13%
Vinci Offices FII	VINO11	Lajes Corporativas	316.797	1.625	0,38%
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	14.628	1.612	0,09%
CSHG Prime Offices FII	HGPO11	Lajes Corporativas	11.593	1.565	0,66%
Hedge Brasil Shopping FII	HGBS11	Shoppings	75.809	1.509	0,06%
TG Ativo Real FII	TGAR11	Híbrido	15.419	1.422	0,07%
XP Log FII	XPLG11	Logística	14.223	1.415	0,05%
Hedge Top FOFII 3 FII	HFOF11	Títulos e Valores Mobiliários (CRI)	210.550	1.253	0,09%
CSHG Real Estate FII	HGRE11	Lajes Corporativas	7.770	932	0,07%
Vinci Imóveis Urbanos FII	VIUR11	Outros	133.550	767	0,50%
Valora RE III FII	VGRI11	Híbrido	77.442	661	0,22%
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	Híbrido	2.178	218	0,01%
HSI Malls FII	HSML11	Shoppings	2.198	188	0,01%
CSHG Renda Urbana FII	HGRU11	Híbrido	910	114	0,00%
BTG Pactual Logística FII - BTLG12	BTLG12	Híbrido	290	0	0,00%
			2.345.592	72.697	

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

5.2. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

	Título	Emissor	Rating	Código Ativo	Vencimento	2026	2025
1	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	22L1125977	17/12/2032	3.023	3.485
2	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	26C4869290	21/01/2030	1.891	-
3	CRI	Opea Securitizadora S.A.	*	22E1056953	17/05/2032	1.563	1.836
4	CRI	True Securitizadora S.A.	*	24I2429067	16/12/2030	1.506	1.509
5	CRI	Canal Companhia de Securitização	*	24L1596266	23/12/2030	1.505	1.504
6	CRI	Virgo Companhia de Securitização	*	24K2342769	23/11/2029	1.247	1.347
7	CRI	True Securitizadora S.A.	*	22H1666875	16/11/2029	1.061	1.454
8	CRI	Virgo Companhia de Securitização	*	23H1700896	14/08/2028	534	783
9	CRI	Kanastra Securitizadora S.A.	*	24A2984293	15/01/2031	389	638
10	CRI	True Securitizadora S.A.	*	23B0005202	20/02/2026	-	5.022
TOTAL						12.719	17.578

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

O valor de curva (valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados) totaliza o montante de R\$ 13.098 em 30/06/2026 (30/06/2025 – R\$ 17.751).

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) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança. O CRI foi emitido em 15/12/2022, com a taxa CDI + 2,75%.
2. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 20/03/2026, com a taxa de CDI + 2,50%.
3. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 13/05/2022, com a taxa de IPCA + 8,67%.
4. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Contratuais, Cessão Fiduciária de Dividendos e Aval. O CRI foi emitido em 27/09/2024, com a taxa CDI + 3,00%.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

5. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) avais. O CRI foi emitido em 19/12/2024, com a taxa CDI + 2,50%.

6. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva, (vi) Avais, se e quando constituído. O CRI foi emitido em 26/11/2024, com a taxa CDI + 2,50%.

7. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fiança. O CRI foi emitido em 15/08/2022, com a taxa IPCA + 7,14%.

8. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas pela companhia devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação. O CRI foi emitido em 18/08/2023, com a taxa CDI + 2,38%.

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

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

6. Riscos associados ao Fundo

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

6.1 Risco tributário

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

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

6.2 Risco de liquidez reduzida das cotas

A despeito das evoluções recentes, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

6.3 Risco de mercado

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

6.4 Riscos do prazo dos Ativos

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

6.5 Risco de crédito

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

6.6 O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

6.7 Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias gerais de cotistas.

6.8 Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

6.9 Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Nessa hipótese o Fundo pode encontrar dificuldades para reinvestir esses recursos nas mesmas condições de remuneração e estrutura dos Ativos pré-pagos ou amortizados.

6.10 Risco relativo à Inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na Política de Investimento

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

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

Taxa global – é equivalente a soma (i) do valor fixo de R\$ 3 (três mil reais) e (ii) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa Global representa o somatório das taxas de administração e de gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe Única, sendo que a individualização das taxas que compõem a Taxa Global pode ser verificada em: (www.itauassetmanagement.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.

Até 21/01/2026 - **Taxa global** – era de 1,40% ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

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

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 853 (exercício anterior - R\$ 861) a título de taxa de global.

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

No exercício atual não houve provisão (exercício anterior - R\$ 515) a título de taxa de desempenho.

Taxa 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

Até 21/01/2026 - **Taxa de custódia** - o Custodiante fazia jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no contrato de custódia a ser celebrado entre a Administradora e o Custodiante.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 132 (exercício anterior - R\$ 131) a título de taxa de custódia.

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das 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:

	2026	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	12.534	13.311
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(4.270)	(8.594)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	8.264	4.717
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	2.830	7.000
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.094	11.717

Distribuição de Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Base cálculo – Fluxo de caixa do exercício	11.094	11.717
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	10.539	11.131
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício ^(A)	10.847	11.650

Pagamento no exercício

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Total pago no exercício	9.888	12.051
Total pago referente ao exercício ^(B)	9.085	10.847
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	803	1.204
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir ⁽¹⁾ (A-B)	1.762	803

9. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

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

	<u>Quantidade de Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Cotas Integralizadas</u> <u>em R\$</u>
Saldo em 10 de novembro de 2022	-	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 14/05/2023)	978.968	98.265
Saldo em 30 de junho de 2023	978.968	98.265
Saldo em 30 de junho de 2024	978.968	98.265
Saldo em 30 de junho de 2025	978.968	98.265
Amortização de cotas	-	(12.237)
Saldo em 30 de junho de 2026	978.968	77.016

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

Em 30 de junho de 2026 estão compostas por 978.968 cotas (30 de junho de 2025 - 978.968 cotas), com valor patrimonial R\$ 78,670912 cada (30 de junho de 2025 - R\$ 93,809273 cada), totalizando R\$ 77.016 (30 de junho de 2025 - R\$ 91.836).

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 foi provisionado R\$ 12.237 (exercício anterior não houve) amortização de cotas.

11. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2026 o valor patrimonial da cota é de R\$ 78,670912 cada (30 de junho de 2025 - R\$ 93,809273).

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 (exercício findo em 30 de junho de 2025 - R\$ 4,82) por cota, equivalente a um percentual de 9,11% (exercício findo em 30 de junho de 2025 - 5,12%) 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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 11,08 (exercício findo em 30 de junho de 2025 - R\$ 11,90) por cota, equivalente a um percentual de 11,96% (exercício findo em 30 de junho de 2025 - 12,66%) sobre o patrimônio líquido médio.

12. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código TMPS11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/07/2025	80,19	31/07/2024	96,89
29/08/2025	80,30	30/08/2024	94,14
30/09/2025	80,84	30/09/2024	90,60
31/10/2025	80,53	31/10/2024	84,34
28/11/2025	80,89	29/11/2024	82,69
31/12/2025	85,73	31/12/2024	78,20
30/01/2026	86,52	31/01/2025	77,99
27/02/2026	87,75	28/02/2025	76,76
31/03/2026	86,38	31/03/2025	79,12
30/04/2026	77,91	30/04/2025	82,00
29/05/2026	75,94	30/05/2025	82,50
30/06/2026	73,20	30/06/2025	81,56

13. Encargos debitados ao Fundo

Descrição	30/06/2026	% sobre PL Médio(*)	30/06/2025	% sobre PL Médio(*)
Taxa global	(853)	(0,92)	(861)	(0,94)
Taxa de Desempenho	-	-	(515)	(0,56)
Taxa de Fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(20)	(0,02)
Taxa de Custódia	(132)	(0,14)	(131)	(0,14)
Outras Despesas	(368)	(0,40)	(337)	(0,37)
Total	(1.373)	(1,48)	(1.864)	(2,03)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 92.723 (exercício findo em 30 de junho de 2025 - R\$ 92.041).

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 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 nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

17. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- 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,

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

Em 30 de junho de 2026				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	12.719	-	12.719
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	62.476	-	-	62.476
Total do ativo	62.476	12.719	-	75.195

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

Em 30 de junho de 2025				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	17.578	-	17.578
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	72.697	-	-	72.697
Total do ativo	72.697	17.578	-	90.275

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

18. Partes relacionadas

Em 30/06/2026 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 10 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\$ 985 (nota 7), 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	6.474	5
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	FII	VENDA	16.403	11
Total Cotas de FII				22.877	16

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)
(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 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%	2,59%	1,0000
ago/25	100,00%	2,25%	1,0000
set/25	100,00%	2,35%	1,0000
out/25	100,00%	2,39%	1,0000
nov/25	100,00%	2,50%	1,0000
dez/25	100,00%	1,31%	1,0000
jan/26	100,00%	1,41%	1,0000
fev/26	100,00%	1,94%	1,0000
mar/26	100,00%	4,72%	1,0002
abr/26	100,00%	5,93%	1,0005
mai/26	100,00%	1,64%	1,0000
jun/26	100,00%	2,09%	1,0002

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

20. Divulgação de informações

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

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.737.077/0001-99)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Itaú Unibanco Asset Management Ltda.)

(CNPJ: 40.430.971/0001-96)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

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

21. Alterações estatutárias

21/01/2026 - Instrumento Particular de Alteração deliberou a alteração do regulamento do Fundo no capítulo referente à Remuneração, para incluir referência à Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, permitindo a consulta da individualização das taxas que compõem a taxa global do Fundo no website do gestor e, a partir de 31/03/2026, por meio da plataforma da ANBIMA. Tendo vigência 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: 0CA7EEEE-F833-8E4B-80DA-58830607E2C7

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: H1462_FII.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 30

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Tatiane Venudo

Assinatura guiada: Ativado

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

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

tatiane.venudo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

23 de setembro de 2026 | 18:50

Portador: Tatiane Venudo

tatiane.venudo@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

23 de setembro de 2026 | 19:42

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/r/epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 23 de setembro de 2026 | 18:50

Visualizado: 23 de setembro de 2026 | 19:34

Assinado: 23 de setembro de 2026 | 19:42

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
Tatiane Venudo tatiane.venudo@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 23 de setembro de 2026 19:42 Visualizado: 23 de setembro de 2026 19:42 Assinado: 23 de setembro de 2026 19:42
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	23 de setembro de 2026 18:50
Entrega certificada	Segurança verificada	23 de setembro de 2026 19:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	23 de setembro de 2026 19:42
Concluído	Segurança verificada	23 de setembro de 2026 19:42

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