



Abril 2026

# Carta do Gestor

# TMPS11

Itaú Tempus FII



## Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Rendimentos e Retorno
4. Cota Patrimonial
5. Portfólio de Investimentos
6. Características Operacionais

## Características do fundo



### Sobre o fundo

Fundo listado com foco em aproveitar **oportunidades no mercado de capitais do setor imobiliário**, através da avaliação e compra de cotas de outros FII com descontos assimétricos e ativos de crédito com retornos atrativos.

### Objetivo de retorno

TIR acima de **18% a.a.** isento de Imposto de Renda.

### Diferenciais

Fundo com **prazo determinado de 6 anos**, com possibilidade de negociação no **mercado secundário**, pagamento de **rendimentos mensais** e **amortizações periódicas** a critério do gestor.

### Como?

Conta com a análise e seleção dos investimentos imobiliários pelo **Itaú Fund of Funds** e construção de portfólio e governança de crédito pela **Itaú AssetManagement**.

## Informações Gerais

 30 de Abril

Cota Patrimonial

**R\$ 83,23**

Cota de Mercado

**R\$ 77,91**

Patrimônio Líquido

**R\$ 81,48 milhões**

Quantidade de Cotas

**978.968**

Quantidade de Cotistas

**1.879**

Dividendos a Pagar

**R\$ 0,85/cota**

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

**12,84% a.a.**

Dividend Yield (Cota de Mercado)

**13,91% a.a.**

## Cenário

---



O cenário internacional permaneceu marcado por elevada incerteza geopolítica, com o conflito no Oriente Médio seguindo sem uma resolução definitiva e mantendo os mercados atentos aos riscos para a oferta global de energia. O movimento recente do petróleo continuou trazendo volatilidade para os ativos globais e pressionando as expectativas de inflação ao redor do mundo. No entanto, algumas tentativas de cessar-fogo trouxeram ao mercado a sensação pontual de alívio nas tensões.

Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo entre 3,50% e 3,75% ao ano, em linha com as expectativas do mercado. A autoridade monetária seguiu adotando postura cautelosa, refletindo uma economia ainda resiliente e uma inflação que permanece acima da meta. Dados recentes indicaram desaceleração moderada da atividade, embora o consumo e o mercado de trabalho continuem apresentando força. Além disso, os indicadores de inflação seguem pressionados, reforçando a percepção de que eventuais cortes de juros devem ocorrer de forma gradual e dependente da evolução dos dados econômicos.

O ambiente segue mais desafiador, na Europa, combinando desaceleração da atividade com inflação ainda elevada. O Banco Central Europeu manteve discurso cauteloso e reforçou a necessidade de acompanhamento dos próximos indicadores antes de qualquer mudança mais relevante na política monetária. Dessa forma, o cenário de juros globais ainda elevados e a maior sensibilidade aos riscos geopolíticos continuaram influenciando os mercados internacionais ao longo do mês.

No Brasil, o ambiente macroeconômico continuou sendo impactado pela volatilidade no mercado internacional de commodities, especialmente pelo movimento recente do petróleo, que pressionou as expectativas de inflação e trouxe maior cautela para os ativos domésticos. Ainda assim, os indicadores de atividade seguem demonstrando resiliência, sustentados por um mercado de trabalho aquecido e pelo nível ainda elevado de renda da economia.

Nesse mês, o Banco Central deu continuidade ao ciclo gradual de flexibilização da política monetária. Na reunião de abril, o Copom reduziu a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, levando os juros para 14,50% ao ano, em linha com as expectativas do mercado. O comunicado manteve tom cauteloso, destacando o ambiente externo mais incerto, a pressão inflacionária ligada aos preços de energia e a necessidade de acompanhamento das expectativas de inflação.

A curva dos juros futuros apresentou volatilidade ao longo de abril, acompanhando principalmente o cenário externo, as oscilações do petróleo e a comunicação mais cautelosa do Banco Central. Após uma abertura relevante no início do mês, os juros futuros encerraram abril em leve fechamento, refletindo melhora parcial do ambiente externo, valorização do real e manutenção da expectativa de continuidade gradual dos cortes da Selic.

Já o índice Ibovespa encerrou abril próximo da estabilidade, com variação negativa de 0,08% no mês, acumulando alta de 16,26% no ano. O real apresentou valorização frente ao dólar ao longo de abril, fechando o mês a R\$4,95, favorecido pelo diferencial elevado de juros no Brasil, fluxo estrangeiro para ativos locais e melhora parcial do apetite a risco global, apesar da volatilidade internacional permanecer elevada.



## Comentários do gestor

---



Apesar de o cenário internacional ainda seguir incerto, a gradual queda da taxa Selic, somada à valorização do câmbio, reforçou o movimento de fechamento das curvas de juros domésticas e um melhor desempenho dos ativos de risco ao longo do mês.

Nesse contexto, o mercado de fundos imobiliários conseguiu recuperar parte das perdas observadas em março, com o IFIX apresentando alta de 1,53% no mês.

Do ponto de vista operacional, os fundamentos do setor seguem bastante sólidos. O segmento de lajes corporativas em São Paulo continua apresentando melhora gradual, com vacância em níveis baixos e avanço nos preços nas regiões mais prime.

Já o segmento logístico segue com níveis elevados de ocupação, renovando patamares historicamente altos, o que reforça a resiliência estrutural da demanda.

O Tempus irá distribuir R\$ 0,85 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 13,91% em relação à cota de mercado e 12,84% sobre a cota patrimonial.

Ainda em linha com o que havíamos antecipado no mês passado, realizamos também a amortização de principal do fundo, no valor de R\$ 12,50 por cota, com pagamento em 29 de abril. A cota de mercado de fechamento de abril, R\$ 77,91, e a patrimonial, R\$ 83,23, já refletem esse evento.

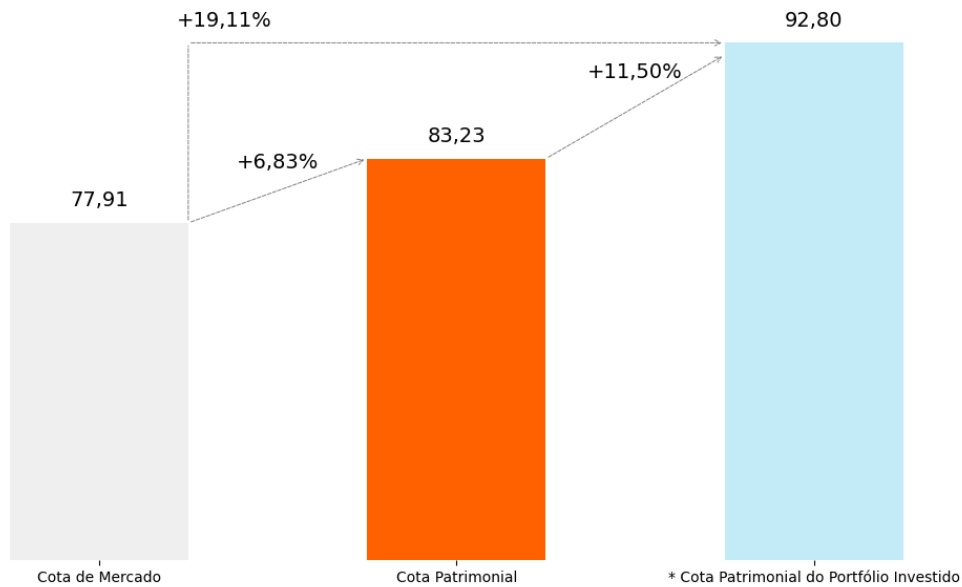
Com esses efeitos, a cota de mercado atual representa um desconto de 6,39% em relação à cota patrimonial de fechamento de abril.

Vale lembrar que essas amortizações não são recorrentes, são pontuais e não devem ser consideradas como parte da rentabilidade recorrente do fundo.

Reforçando que, por se tratar de um fundo com prazo determinado, esse processo de devolução do principal faz parte da estratégia de desinvestimento e será realizado de forma separada dos rendimentos.

De forma geral, seguimos com uma visão construtiva para o setor no médio e longo prazo. Apesar da volatilidade no curto prazo, especialmente diante das incertezas fiscais e externas, os fundos imobiliários continuam oferecendo uma relação risco-retorno bastante atrativa, com níveis elevados de dividend yield e portfólios de qualidade.

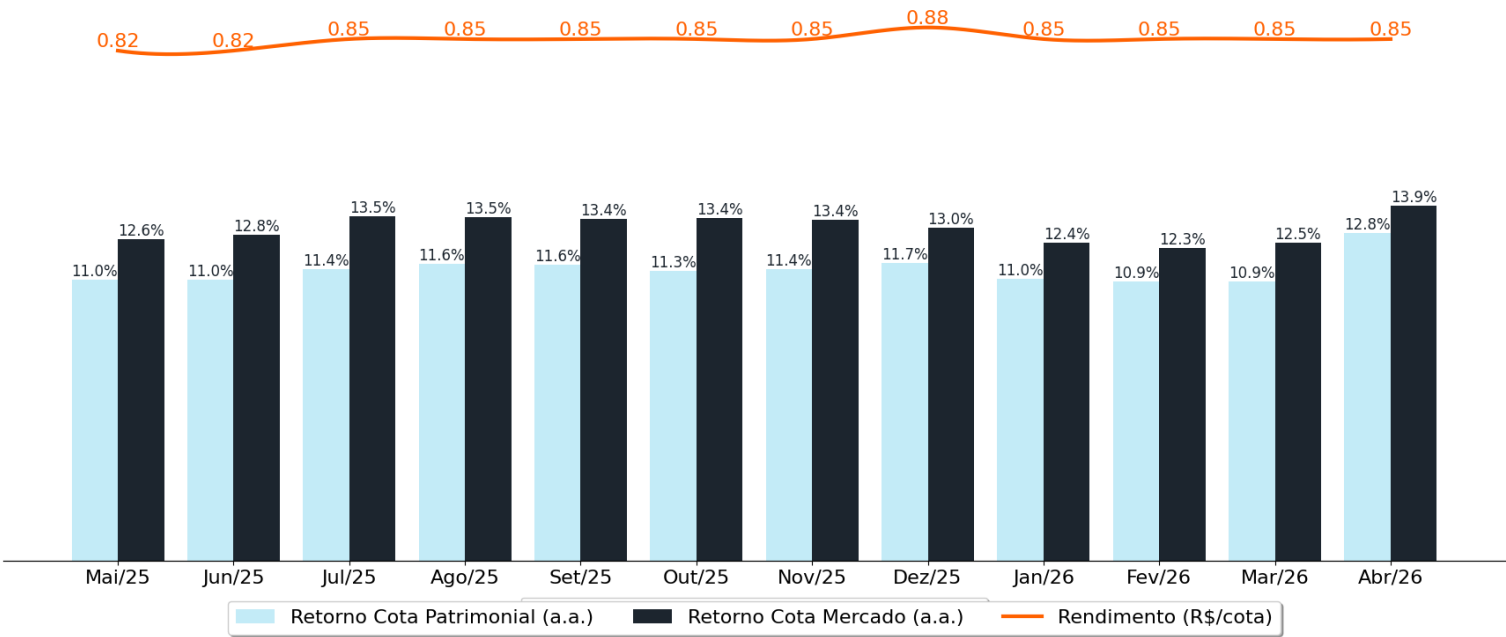
## Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



\* Cota considerando que os FIIs investidos negociem em suas cotas patrimoniais

# Rendimentos e Retorno

| Mês de Referência | Cota Patrimonial | Cota de Mercado | Rendimento (R\$ / Cota) | Cota Patrimonial   |                    | Cota de Mercado   |                   |
|-------------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                   |                  |                 |                         | Rendimento* (a.m.) | Rendimento* (a.a.) | Rendimento (a.m.) | Rendimento (a.a.) |
| Mai- 25           | 93,85            | 82,50           | 0,82                    | 0,87%              | 11,01%             | 0,99%             | 12,60%            |
| Jun- 25           | 93,81            | 81,56           | 0,82                    | 0,87%              | 11,00%             | 1,01%             | 12,75%            |
| Jul- 25           | 92,26            | 80,19           | 0,85                    | 0,91%              | 11,43%             | 1,06%             | 13,49%            |
| Ago- 25           | 92,69            | 80,30           | 0,85                    | 0,92%              | 11,63%             | 1,06%             | 13,47%            |
| Set- 25           | 94,50            | 80,84           | 0,85                    | 0,92%              | 11,58%             | 1,05%             | 13,37%            |
| Out- 25           | 94,04            | 80,53           | 0,85                    | 0,90%              | 11,34%             | 1,06%             | 13,43%            |
| Nov- 25           | 95,32            | 80,89           | 0,85                    | 0,90%              | 11,40%             | 1,05%             | 13,36%            |
| Dez- 25           | 96,91            | 85,73           | 0,88                    | 0,92%              | 11,66%             | 1,03%             | 13,04%            |
| Jan- 26           | 97,77            | 86,52           | 0,85                    | 0,88%              | 11,05%             | 0,98%             | 12,45%            |
| Fev- 26           | 97,75            | 87,75           | 0,85                    | 0,87%              | 10,95%             | 0,97%             | 12,26%            |
| Mar- 26           | 95,72            | 86,38           | 0,85                    | 0,87%              | 10,95%             | 0,98%             | 12,47%            |
| Abr- 26           | 83,23            | 77,91           | 0,85                    | 1,01%              | 12,84%             | 1,09%             | 13,91%            |



\*O rendimento é calculado com base na cota patrimonial de fechamento do mês anterior.

## Cota Patrimonial



| Data*   | Patrimônio Líquido (R\$) | Cota Patrimonial (R\$) | Variação Mensal | Dividendo do Mês (R\$) | Cota a Mercado (R\$) | Ágio/Deságio |
|---------|--------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|--------------|
| Mai- 25 | 91.879.141,04            | 93,85                  | 0,03%           | 0,82                   | 82,50                | -12,10%      |
| Jun- 25 | 91.836.276,37            | 93,81                  | -0,05%          | 0,82                   | 81,56                | -13,06%      |
| Jul- 25 | 90.320.844,45            | 92,26                  | -1,65%          | 0,85                   | 80,19                | -13,08%      |
| Ago- 25 | 90.741.354,56            | 92,69                  | 0,47%           | 0,85                   | 80,30                | -13,37%      |
| Set- 25 | 92.510.924,87            | 94,50                  | 1,95%           | 0,85                   | 80,84                | -14,45%      |
| Out- 25 | 92.060.114,16            | 94,04                  | -0,49%          | 0,85                   | 80,53                | -14,36%      |
| Nov- 25 | 93.312.575,98            | 95,32                  | 1,36%           | 0,85                   | 80,89                | -15,14%      |
| Dez- 25 | 94.869.363,03            | 96,91                  | 1,67%           | 0,88                   | 85,73                | -11,53%      |
| Jan- 26 | 95.713.383,25            | 97,77                  | 0,89%           | 0,85                   | 86,52                | -11,51%      |
| Fev- 26 | 95.691.066,81            | 97,75                  | -0,02%          | 0,85                   | 87,75                | -10,23%      |
| Mar- 26 | 93.707.587,02            | 95,72                  | -2,07%          | 0,85                   | 86,38                | -9,76%       |
| Abr- 26 | 81.480.823,25            | 83,23                  | -0,90%          | 0,85                   | 77,91                | -6,39%       |

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

## Demonstração de Resultados

| Resultados (R\$ MM)            | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 | dez/25 | jan/26 | fev/26 | mar/26 | abr/26 | Total* |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Receitas                       | 0,94   | 0,96   | 0,96   | 0,97   | 0,94   | 0,91   | 0,85   | 1,01   | 0,93   | 0,93   | 1,01   | 0,97   | 43,63  |
| Receitas FII                   | 0,7    | 0,7    | 0,72   | 0,7    | 0,7    | 0,68   | 0,67   | 0,67   | 0,68   | 0,68   | 0,63   | 0,64   | 23,99  |
| Receitas CRI                   | 0,21   | 0,25   | 0,22   | 0,24   | 0,23   | 0,21   | 0,24   | 0,2    | 0,2    | 0,22   | 0,13   | 0,15   | 10,71  |
| Receita Caixa                  | 0,03   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,07   | 0,08   | 4,59   |
| Ganho de Capital Líquido de IR | 0      | 0      | 0      | 0,01   | 0      | 0      | -0,09  | 0,12   | 0,03   | 0      | 0,18   | 0,1    | 4,35   |
| Outras Receitas                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Despesas                       | -0,12  | -0,1   | -0,1   | -0,11  | -0,13  | -0,1   | -0,11  | -0,1   | -0,09  | -0,12  | -0,09  | -0,11  | -5,58  |
| Resultado                      | 0,8    | 0,86   | 0,86   | 0,86   | 0,81   | 0,81   | 0,74   | 0,91   | 0,84   | 0,81   | 0,92   | 0,86   | 38,05  |
| Distribuído                    | 0,8    | 0,8    | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,86   | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 37,6   |
| Resultado/Cota                 | 0,82   | 0,88   | 0,88   | 0,88   | 0,83   | 0,82   | 0,76   | 0,93   | 0,86   | 0,83   | 0,94   | 0,88   | 38,82  |
| Rendimento Distribuído/Cota    | 0,82   | 0,82   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,88   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 38,39  |

\*Total é calculado desde o início do fundo

## Rendimentos e Retorno

30 de Abril

Cota Patrimonial

83,23

Cota de Mercado

77,91

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses

13,52%

### Retorno acumulado



### Performance mensal

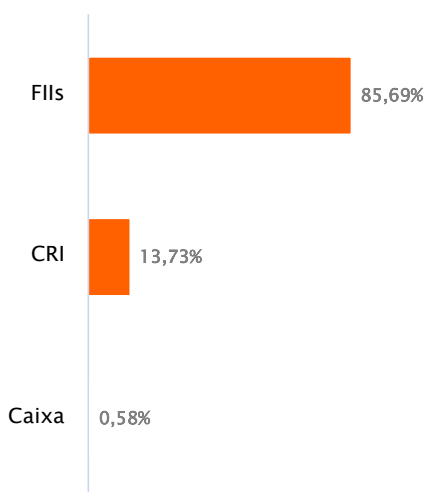
|                        | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun    | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano    |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2026 Cota Patrimonial* | 1,76%  | 0,85%  | -1,20% | 0,91%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 2,31%  |
| 2026 Cota Mercado**    | 1,97%  | 2,43%  | -0,60% | 6,29%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 10,35% |
| Índice                 | 2,27%  | 1,32%  | -1,06% | 1,53%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 4,10%  |
| 2025 Cota Patrimonial* | -3,00% | 3,36%  | 5,05%  | 2,59%  | 0,90%  | 0,83%  | -0,74% | 1,39%  | 2,87%  | 0,41%  | 2,26%  | 2,60%  | 19,89% |
| 2025 Cota Mercado**    | 1,99%  | -0,62% | 4,12%  | 4,72%  | 1,63%  | -0,15% | -0,68% | 1,21%  | 1,75%  | 0,68%  | 1,52%  | 7,11%  | 25,57% |
| Índice                 | -3,07% | 3,34%  | 6,14%  | 3,01%  | 1,44%  | 0,63%  | -1,36% | 1,16%  | 3,25%  | 0,12%  | 1,86%  | 3,14%  | 21,15% |
| 2024 Cota Patrimonial* | 0,35%  | 0,66%  | 1,40%  | 0,39%  | -0,02% | -0,96% | 0,60%  | 0,51%  | -1,80% | -1,26% | -1,93% | -0,14% | -2,24% |
| 2024 Cota Mercado**    | 3,14%  | 4,97%  | -1,28% | -1,49% | 2,79%  | -0,97% | 1,51%  | -1,93% | -2,92% | -5,92% | -0,70% | -3,53% | -6,65% |
| Índice                 | 0,67%  | 0,79%  | 1,43%  | -0,77% | 0,02%  | -1,04% | 0,52%  | 0,86%  | -2,58% | -3,06% | -2,11% | -0,67% | -5,89% |

\*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. \*\*De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

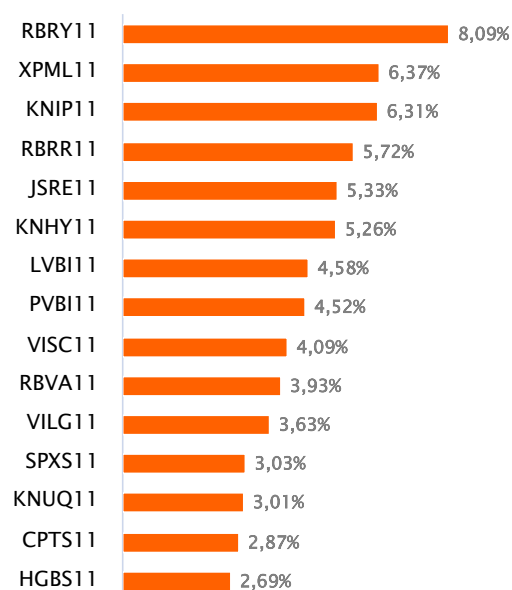
## Portfólio de investimentos



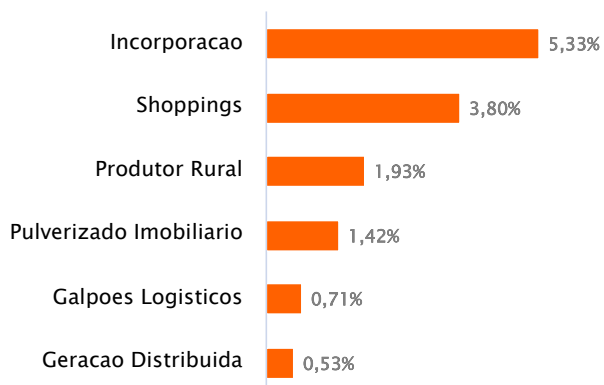
### Portfólio do fundo



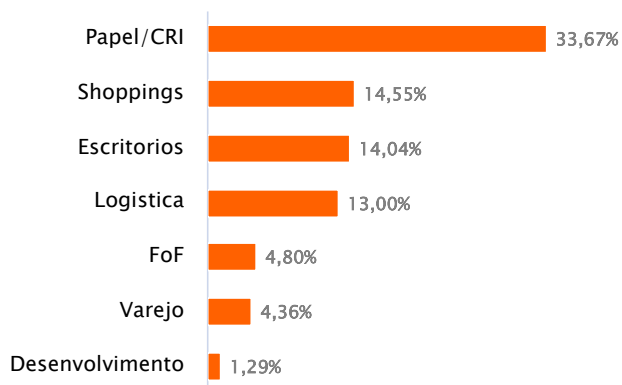
### 15 maiores posições em FII (% do PL)



### Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



### Portfólio de FIs (% do PL)



# Portfólio de investimentos



Portfólio de CRI

| Código do Ativo | Ativo             | Segmento                | Indexador | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa Mtm (a.a.) | Saldo MtM (R\$ MM) | % PL   | Duration (anos) |
|-----------------|-------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|--------|-----------------|
| 22L1125977      | Casa Shopping     | Shoppings               | CDI+      | 2,75%                    | 2,75%           | 3,1                | 3,80%  | 2,42            |
| 22E1056953      | GAPS              | Produtor Rural          | IPCA+     | 8,53%                    | 10,36%          | 1,57               | 1,93%  | 2,17            |
| 24I2429067      | Idea Zarvos       | Incorporacao            | CDI+      | 3,00%                    | 3,00%           | 1,51               | 1,85%  | 2,53            |
| 24L1596266      | Lotisa            | Incorporacao            | CDI+      | 2,56%                    | 2,50%           | 1,5                | 1,85%  | 2,87            |
| 24K2342769      | Exto              | Incorporacao            | CDI+      | 2,66%                    | 2,50%           | 1,33               | 1,64%  | 1,76            |
| 22H1666875      | CashMe I Sr       | Pulverizado Imobiliario | IPCA+     | 7,01%                    | 9,29%           | 1,16               | 1,42%  | 1,69            |
| 23H1700896      | Bravo Logistica   | Galpoes Logísticos      | CDI+      | 2,05%                    | 1,45%           | 0,58               | 0,71%  | 1,03            |
| 24A2984293      | Solfacil Super Sr | Geracao Distribuida     | PRE       | 12,45%                   | 13,48%          | 0,44               | 0,53%  | 3,62            |
| Total           |                   |                         |           |                          |                 | 11,18              | 13,73% | 2,28            |

| Indexador | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa Mtm (a.a.) | Saldo MtM (R\$ MM) | % PL  | % do Portfólio de Crédito | Duration (anos) |
|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------|---------------------------|-----------------|
| CDI+      | 2,69%                    | 2,62%           | 8,02               | 9,84% | 71,69%                    | 2,32            |
| IPCA+     | 7,88%                    | 9,91%           | 2,73               | 3,35% | 24,41%                    | 1,97            |
| PRE       | 12,45%                   | 13,48%          | 0,44               | 0,53% | 3,89%                     | 3,62            |

| Segmento                | % do Portfólio de Crédito |
|-------------------------|---------------------------|
| Incorporacao            | 38,84%                    |
| Shoppings               | 27,71%                    |
| Produtor Rural          | 14,07%                    |
| Pulverizado Imobiliario | 10,34%                    |
| Galpoes Logísticos      | 5,14%                     |
| Geracao Distribuida     | 3,89%                     |

## Características Operacionais

|                                         |                                        |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| ISIN:                                   | BRTMPSCF003                            |
| Nome:                                   | Itaú Tempus FII                        |
| CNPJ:                                   | 42.737.077/0001-99                     |
| Taxa de Adm.:                           | 0,90% a.a.                             |
| Taxa de Performance:                    | 20.0% sobre o que exceder 100% do IFIX |
| Público Alvo:                           | PÚBLICO EM GERAL                       |
| Início do fundo Alvo:                   | 10/11/2022                             |
| Patrimônio Líquido:                     | R\$ MM 81,48                           |
| Número de Investidores:                 | 1.879                                  |
| Valor da Primeira Cota:                 | R\$ 100,00                             |
| Formador de mercado:                    | XP Investimentos Corretora             |
| Volume Negociado no mês (média diária): | R\$ 252.156                            |
| Classificação Anbima:                   | FII PAPEL HÍBRIDO GESTÃO ATIVA         |
| Pagamento de Rendimentos:               | Mensal                                 |

O fundo poderá, eventualmente, apresentar indisponibilidade, permanente ou temporária, de acesso por parte de investidores. Em caso de dúvidas, consulte seu gerente de relacionamento

**Acesse outros documentos relevantes deste fundo:** [www.itaú.com.br/investimentos-previdencia/fundos/informacoes-cotistas/](http://www.itaú.com.br/investimentos-previdencia/fundos/informacoes-cotistas/)

**Glossário:** LF - Letra Financeira. CDB - Certificado de Depósito Bancário. LSF - Letra Financeira Subordinada. LFSN - Letra Financeira Elegível - Nível II. DEB - Debêntures. NP - Notas Promissórias. CCB - Cédula de Crédito Bancário. FIDC - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios. DPGE - Depósito a Prazo com Garantia Especial. Debentures Conversível. Certificado de Recebíveis Imobiliários. LC - Letra de Câmbio. LCA - Letra de Crédito Agrícola. LCI - Letra de Crédito Imobiliário. DEB COMP - Debênture Compromissada. CDB Vinc - Certificado de Depósito Interbancário Vinculado. CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliário. CDCA - Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio. CPR - Contas a Pagar e Receber. DPGE - Depósito a Prazo com Garantia Especial. COMPR - Operação Compromissada. LH - Letra Hipotecária. TERMO - Contrato a Termo

### Informações relevantes

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 42.737.077/0001-99 - 30/04/2026

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)). Este fundo só pode ser acessado por meio de um FICFI. Público alvo: O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos de pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em geral, todos clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas. Tipo Anbima: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 10/11/2022. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management (ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA., CNPJ 40.430.971/0001-96) é a gestora de fundos de investimento do conglomerado Itaú Unibanco. Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - FGC. Para obter mais informações, entre em contato pelo telefone 4004-4828. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco ([www.itaú.com.br](http://www.itaú.com.br)). Se necessário contate a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (em dias úteis das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala, todos os dias, 24 horas, 0800 722 1722.



Signatory of:

