



Setembro 2025

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 Setembro

Cota Patrimonial

R\$ 94,50

Cota de Mercado

R\$ 80,84

Patrimônio Líquido

R\$ 92,51 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.927

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,58% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,37% a.a.

Cenário



A economia brasileira segue em ritmo de moderação, refletindo um processo gradual de desaceleração após um período de crescimento mais intenso.

O nível de confiança de empresários e consumidores também mostra enfraquecimento, ainda que com alguma volatilidade em leituras recentes.

Após a manutenção da taxa Selic em 15% ao ano em setembro, o Banco Central, em ata da reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), trouxe poucas alterações em relação às mensagens do comunicado, com o Comitê sinalizando que ainda existe trabalho a ser feito para levar a inflação à meta e que a barra para corte no curto prazo é alta. Sobre a atividade econômica, o BC comenta o dinamismo, que está em moderação gradual, e acrescenta que o processo de reancoragem das expectativas exige “perseverança, firmeza e serenidade.”

O mercado de trabalho, que vinha apresentando resultados positivos ao longo do ano, começa a mostrar sinais de acomodação. A recente desaceleração nas contratações, conforme apontam os dados do CAGED, está em linha com o aumento da taxa de desemprego.

O IPCA-15 (índice de inflação ao consumidor medido no meio do mês) foi divulgado para o mês de setembro, com variação de 0,48% em relação ao mês anterior, abaixo dos 0,52% esperados pelo mercado e acelerando em relação aos -0,14% observados em agosto, passando de 4,65% em agosto para 5,32% em setembro.

Em nossa visão, o cenário local reforça a expectativa de corte da taxa de juros no início de 2026.

Nos Estados Unidos, o destaque foi para algumas divulgações ligadas à atividade econômica, que indicam resiliência da economia e reduzem a probabilidade de uma desaceleração mais acentuada.

A leitura final para o crescimento do PIB dos EUA no segundo trimestre apresentou revisões para cima, com o avanço passando de 3,3% no trimestre anualizado para 3,8%, acima dos 3,3% esperados pela mediana de mercado. Olhando os subgrupos relacionados ao dado, a demanda doméstica passou a avançar 2,5% ante a estimativa anterior de 1,6%, mostrando resiliência do consumo e superando a expectativa da mediana de mercado de que o número viria em 1,7%.

Além disso, divulgações relacionadas aos pedidos de seguro-desemprego e à renda também divulgados na semana mostraram quadros positivos, com a economia americana indicando resiliência no segundo trimestre.

A inflação nos EUA segue comportada, contrariando parte das preocupações relacionadas à aplicação de tarifas.

Assim, no mês de setembro, o FED reduziu a taxa de juros para o intervalo entre 4% e 4,25% ao ano, após nove meses. Esse movimento, embora amplamente esperado pelo mercado, reforçou um ambiente mais favorável aos ativos de risco globalmente.



Comentários do gestor



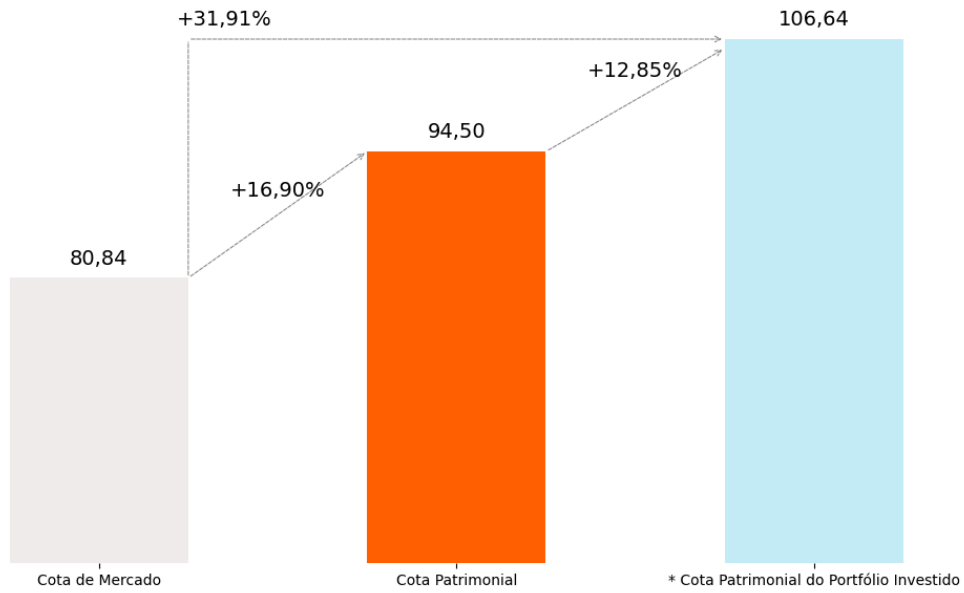
Em setembro, o IFIX valorizou 3,25%, acumulando alta de 15,18% em 2025.

Essa performance positiva decorre da expectativa dos investidores em geral de taxas de juros mais baixas, principalmente nos Estados Unidos. No Brasil, uma maior ancoragem das expectativas, com a inflação controlada, indica a inversão do cenário recente de alta de juros, apontando para cortes no médio prazo.

Esse ambiente é bastante favorável para os fundos imobiliários, chamados de Tijolo, que são aqueles setoriais expostos ao ativo real e não às dívidas (como os fundos de CRIs). Por esses motivos, os setores com melhor retorno em setembro foram os fundos híbridos, seguidos pelos setores de logística e shoppings. Ainda assim, os fundos de Tijolo negociam com desconto em relação ao seu patrimônio, maior do que o dos Fundos de Recebíveis, e, em nossa visão, ainda possuem alto potencial de ganho de capital a ser capturado em nosso portfólio.

O fundo anunciou rendimento de R\$ 0,85 por cota, com dividend yield anualizado de 13,47% sobre a cota de mercado. Mantivemos a distribuição estável em relação ao mês anterior, mas acreditamos em um potencial ganho de capital a ser distribuído no médio prazo, caso se concretize o cenário de inversão da política monetária que esperamos para 2026. Atualmente, temos uma reserva acumulada de R\$ 0,41 por cota.

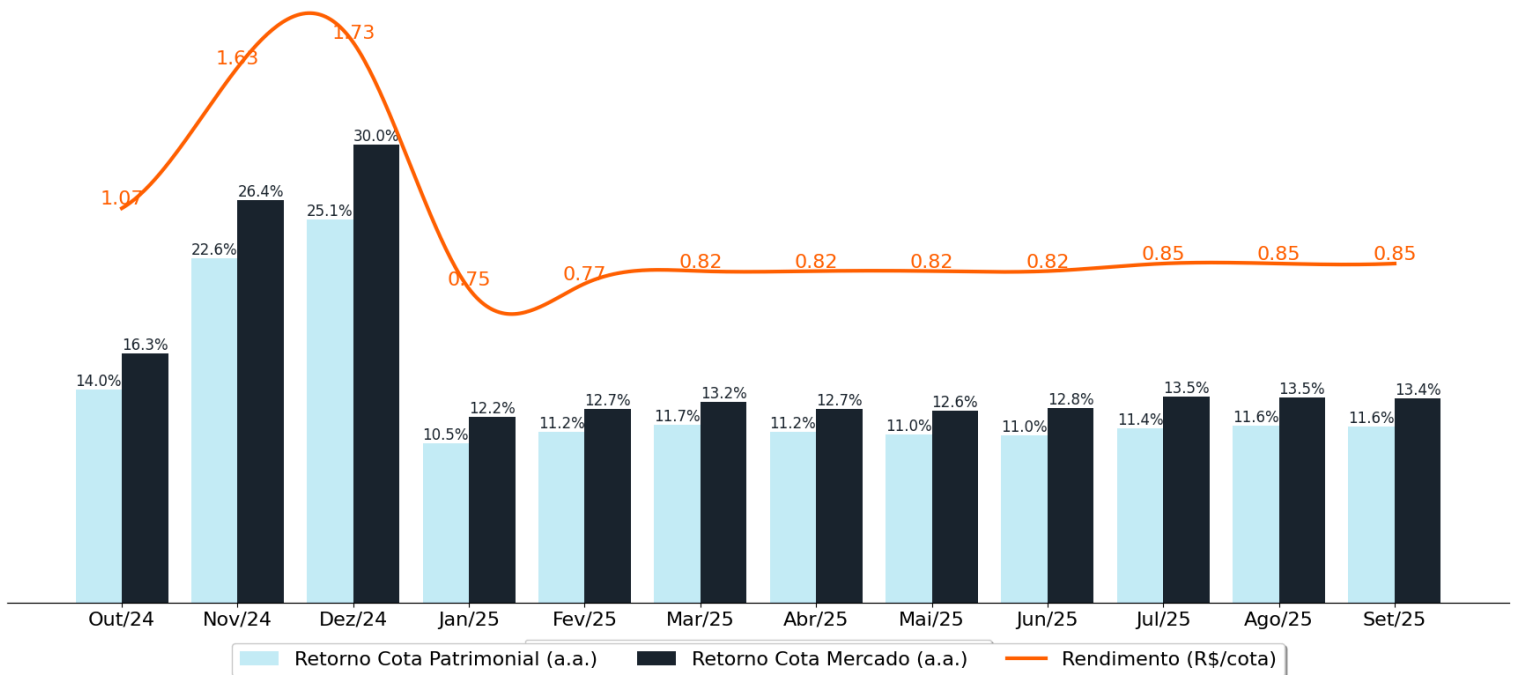
Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



* 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.)
Out- 24	95,24	84,34	1,07	1,10%	13,99%	1,27%	16,33%
Nov- 24	91,78	82,69	1,63	1,71%	22,59%	1,97%	26,40%
Dez- 24	89,91	78,20	1,73	1,89%	25,12%	2,21%	30,03%
Jan- 25	86,46	77,99	0,75	0,83%	10,48%	0,96%	12,17%
Fev- 25	88,60	76,76	0,77	0,89%	11,23%	1,00%	12,72%
Mar- 25	92,26	79,12	0,82	0,93%	11,69%	1,04%	13,17%
Abr- 25	93,83	82,00	0,82	0,89%	11,20%	1,00%	12,68%
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%



*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
Out- 24	93.236.253,22	95,24	-2,36%	1,07	84,34	-11,44%
Nov- 24	89.845.053,52	91,78	-3,64%	1,63	82,69	-9,90%
Dez- 24	88.018.669,70	89,91	-2,03%	1,73	78,20	-13,02%
Jan- 25	84.645.845,68	86,46	-3,83%	0,75	77,99	-9,80%
Fev- 25	86.737.793,34	88,60	2,47%	0,77	76,76	-13,36%
Mar- 25	90.314.854,26	92,26	4,12%	0,82	79,12	-14,24%
Abr- 25	91.854.585,31	93,83	1,70%	0,82	82,00	-12,61%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	out/24	Nov-24	dez/24	Jan-25	fev/25	Mar-25	abr/25	mai/25	Jun-25	Jul-25	ago/25	Sep-25	Total*
Receitas	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	0,96	0,96	0,97	0,94	37,01
Receitas FII	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	0,7	0,72	0,7	0,70	19,34
Receitas CRI	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	0,25	0,22	0,24	0,23	9,36
Receita Caixa	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	4,32
Ganho de Capital Líquido de IR	0,03	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	0	0	0	0,01	0,00	4,00
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Despesas	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-0,1	-0,11	-0,13	-4,86
Resultado	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	0,86	0,86	0,86	0,81	32,16
Distribuído	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	0,8	0,83	0,83	0,83	31,75
Resultado/Cota	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	0,88	0,88	0,88	0,83	32,80
Rendimento Distribuído/Cota	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,85	0,85	0,85	32,41

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

 30 de Setembro

Cota Patrimonial
94,50

Cota de Mercado
80,84

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
10,04%

Retorno acumulado



Performance mensal

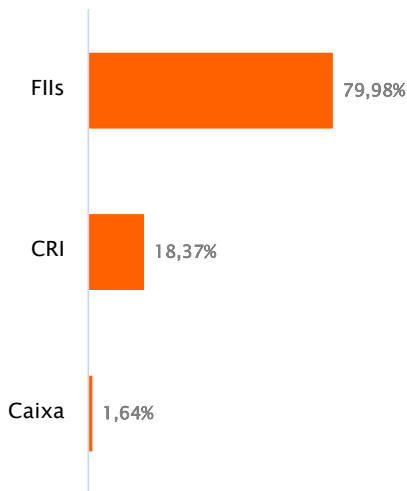
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-0,74%	1,39%	2,87%	-	-	-	13,79%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,72%	1,63%	-0,15%	-0,68%	1,21%	1,75%	-	-	-	14,70%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	-	-	-	15,18%
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%
Cota Mercado**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	1,51%	-1,93%	-2,91%	-5,92%	-0,70%	-3,53%	-5,96%
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%
2023													
Cota Patrimonial*	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	3,94%	5,36%	1,27%	-0,78%	-0,29%	-1,85%	1,28%	2,73%	16,39%
Cota Mercado**	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	10,54%	-4,85%	3,93%	0,04%	-3,31%	-4,10%	-1,20%	2,37%	6,54%
Índice	-1,40%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,74%

*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

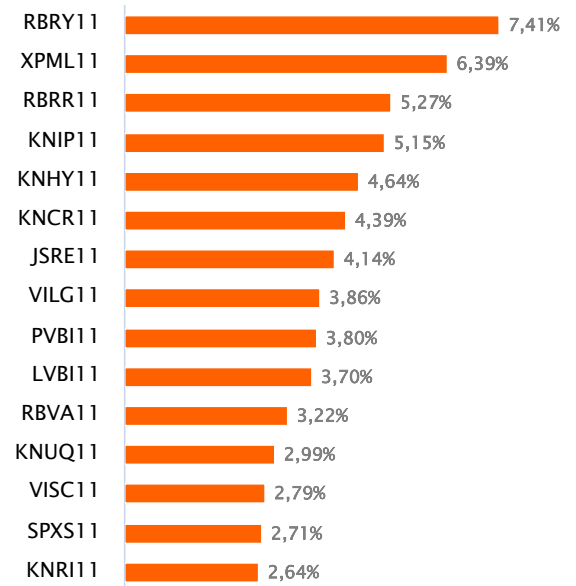
Portfólio de investimentos



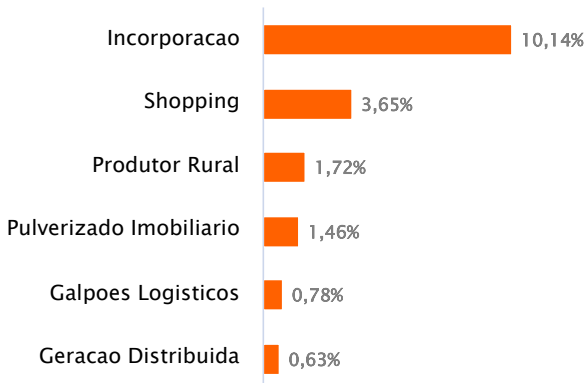
Portfólio do fundo



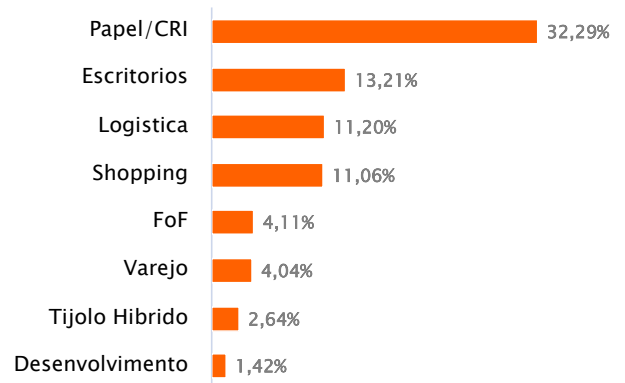
15 maiores posições em FII (% do PL)



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)
23B0005202	Ekko	Incorporacao	CDI+	2,00%	2,00%	5,03	5,44%	0,38
22L1125977	Casa Shopping	Shopping	CDI+	2,75%	2,75%	3,37	3,65%	2,57
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,53%	10,68%	1,59	1,72%	2,51
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,63%	3,06
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	1,5	1,63%	1,81
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	7,60%	8,86%	1,35	1,46%	1,95
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	1,34	1,45%	2,17
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,72	0,78%	1,25
24A2984293	Sofacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,36%	13,13%	0,58	0,63%	3,95
Total						17	18,37%	1,80

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,43%	2,38%	13,48	14,57%	79,31%	1,61
IPCA+	8,10%	9,85%	2,94	3,17%	17,28%	2,25
PRE	12,36%	13,13%	0,58	0,63%	3,41%	3,95

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	55,22%
Shopping	19,85%
Produtor Rural	9,34%
Pulverizado Imobiliario	7,95%
Galpoes Logisticos	4,24%
Geracao Distribuida	3,41%

Características Operacionais

ISIN:	BRTMPSCTF003
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 92,51
Número de Investidores:	1.927
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 156.556
Classificação Anbima:	FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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/

Glossário: LF - Letra Financeira. CDB - Certificado de Depósito Bancário. LSF - Letra Financeira Subordinada. LFSN - Letra Financeira Elegível - Nível II. DEB - Debentures. 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 - 30/09/2025

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em 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 é a gestora de fundos de investimentos do 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). 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.

