



Outubro 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

 31 de Outubro

Cota Patrimonial

R\$ 94,04

Cota de Mercado

R\$ 80,53

Patrimônio Líquido

R\$ 92,06 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.920

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,34% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,43% a.a.

## Cenário

---



Em outubro, os mercados globais mantiveram um tom positivo, apesar da forte volatilidade nas primeiras semanas, causada pela retomada das tensões comerciais entre EUA e China — que se dissiparam ao longo do mês. As bolsas se destacaram com valorização, enquanto as moedas ficaram estáveis e as taxas de juros recuaram. O desempenho dos ativos brasileiros acompanhou esse movimento favorável.

Nos Estados Unidos, a paralisação parcial do governo — que impediu a divulgação de vários indicadores oficiais — dificultou a leitura da economia no mês. Mesmo assim, dados de fontes privadas sugeriram estabilidade da atividade, sem grandes surpresas. O principal destaque foi o CPI de setembro, que voltou a ficar abaixo das projeções, reforçando a percepção de que a inflação segue em trajetória de desaceleração.

O Federal Reserve reduziu a taxa de juros em 0,25 ponto percentual, conforme o esperado, mas o discurso de Jerome Powell foi mais conservador, refletindo divergências dentro do comitê. Apesar do tom cauteloso, o mercado ainda aposta em um novo corte na próxima reunião, condicionado ao comportamento do mercado de trabalho.

No campo geopolítico, o encontro entre Xi Jinping e Donald Trump marcou um momento de alívio entre China e Estados Unidos. O diálogo resultou em um acordo preliminar que incluiu a redução de 10 p.p. em tarifas americanas sobre produtos chineses e, em troca, o adiamento das restrições chinesas à exportação de metais raros e o compromisso de ampliar as compras de produtos agrícolas dos Estados Unidos.

A economia brasileira continua em processo de desaceleração, embora de forma gradual. O mercado de crédito mostra sinais de arrefecimento, com retração nas concessões tanto para famílias quanto para empresas, assim como a confiança de consumidores e empresários também segue em queda. Apesar disso, o mercado de trabalho segue com sinais de resiliência, com dados de aumento de renda em setembro.

A inflação segue em trajetória de melhora, especialmente com a desaceleração dos serviços. As expectativas do relatório Focus continuam cedendo para 2026, 2027 e 2028, o que tende a influenciar positivamente as estimativas do Banco Central. Nesse contexto, no início de novembro, o Banco Central Brasileiro manteve a taxa Selic em 15% e reforçou a estratégia de mantê-la estável por um período bastante prolongado. Apesar de reconhecer a melhora da inflação, o BC segue indicando que ela permanece acima da meta.



## Comentários do gestor

---



O mercado de fundos imobiliários teve alta volatilidade. Na primeira metade do mês, o IFIX recuou refletindo correção após ganhos recentes. No fim do mês, contudo, os fundos se recuperaram, e o índice encerrou o mês com alta de 0,12%, puxado principalmente pelos fundos expostos aos setores de varejo, fundos de fundos e shoppings.

No final do mês, o dado do IPCA-15 (índice de inflação ao consumidor medido no meio do mês) para o mês de outubro apresentou variação de 0,18% em relação ao mês anterior, abaixo dos 0,21% esperados pelo mercado. O número indica uma desaceleração em comparação aos 0,48% registrados em setembro, passando de 5,32% em relação ao mesmo mês do ano passado em setembro para 4,94% em outubro.

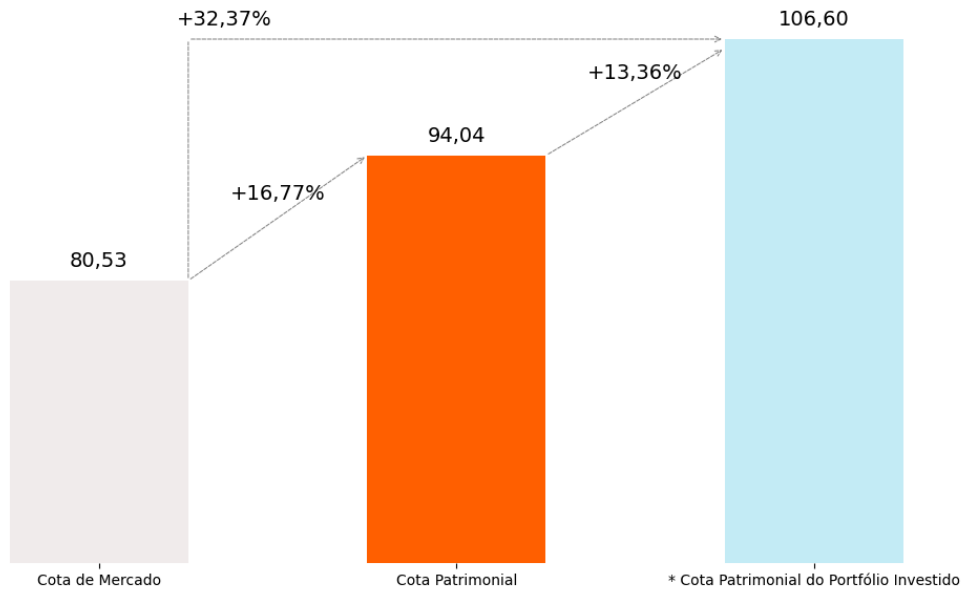
O dado reforçou uma expectativa de inflação mais baixa, o que traz alívio às curvas futuras de juros e beneficia a precificação dos fundos imobiliários, principalmente os setores de ativos reais, os chamados fundos de tijolo. Dentro desse segmento, os fundos de escritórios e galpões logísticos têm se destacado em termos de fundamentos. Os dados divulgados sobre o fechamento do terceiro trimestre mostraram que o mercado de escritórios de São Paulo (o mercado de maior exposição em FIIs) continua com vacância em queda e, quando consideramos os imóveis de maior qualidade (classe A e A+), esse número fica próximo a 18% (lembrando que esse número chegou a bater 25% em 2020/2021).

Já no segmento de logística, a vacância no Brasil continua abaixo de 8%, e nas principais regiões como São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro circula também abaixo de 10%, na média. Os dados mostram que apesar de alguns fundos ainda apresentarem certos descontos devido ao custo de oportunidade da taxa de juros, os fundamentos estão muito sólidos. Acreditamos no potencial de valorização das cotas desses segmentos.

O Tempus anunciou rendimento de R\$ 0,85 por cota em outubro e no acumulado dos últimos 12 meses o fundo distribuiu R\$ 11,78 por cota. Esses valores representam dividend yield anualizado de 13,43% e 14,62% em relação à cota de fechamento de mercado. Finalizamos o mês com reserva acumulada de R\$ 0,39 por cota.

Não realizamos movimentações significativas na carteira do TMPS e acreditamos que os portfólios estão com uma composição adequada para se beneficiar de um ambiente mais favorável no ciclo de juros devido às suas exposições aos setores de shoppings, logística e escritórios.

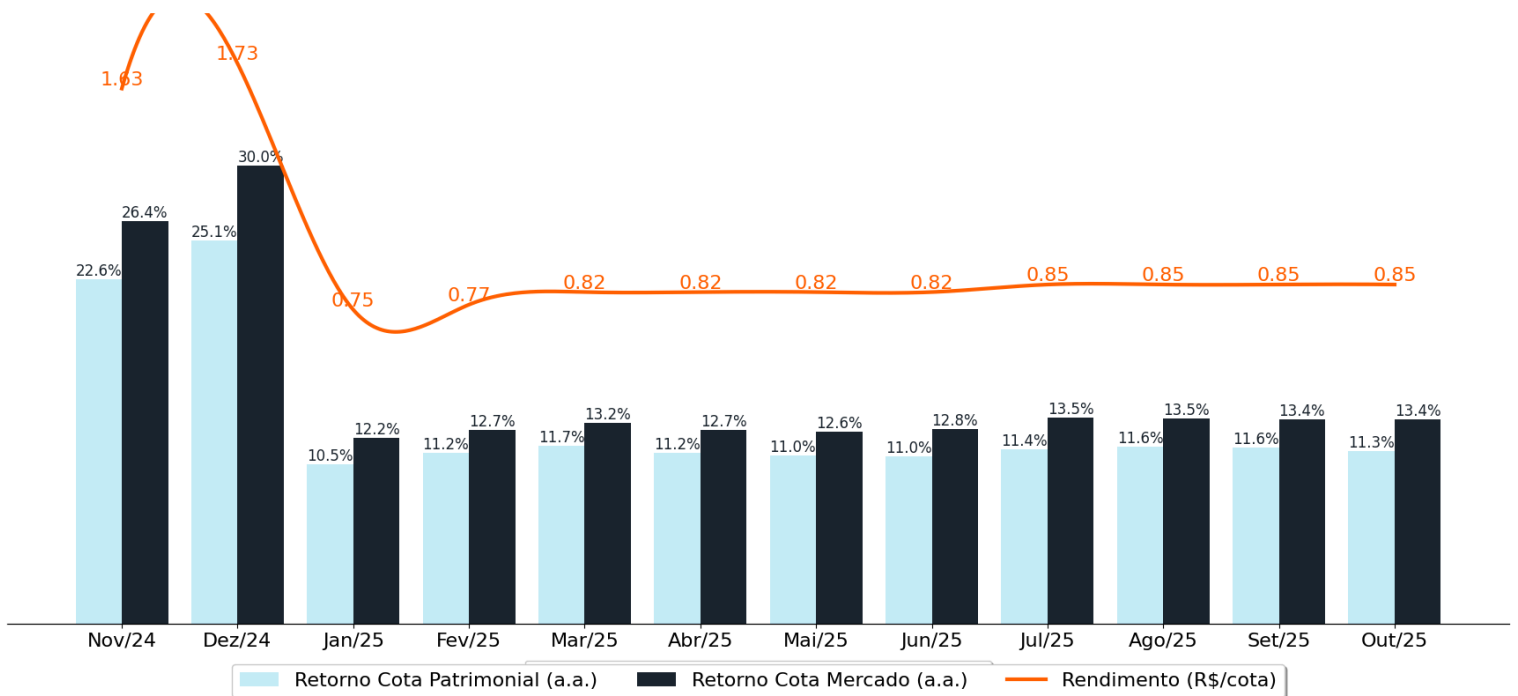
# Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



\* 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.)
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%
Out- 25	94,04	80,53	0,85	0,90%	11,34%	1,06%	13,43%



\*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
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%
Out- 25	92.060.114,16	94,04	-0,49%	0,85	80,53	-14,36%

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

## Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	Total*
Receitas	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	0,96	0,96	0,97	0,94	0,91	37,92
Receitas FII	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	0,7	0,72	0,7	0,7	0,68	20,02
Receitas CRI	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	0,25	0,22	0,24	0,23	0,21	9,57
Receita Caixa	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	4,34
Ganho de Capital Líquido de IR	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	0	0	0	0,01	0	0	4,00
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-0,1	-0,11	-0,13	-0,1	-4,96
Resultado	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	0,86	0,86	0,86	0,81	0,81	32,97
Distribuído	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	0,8	0,83	0,83	0,83	0,83	32,58
Resultado/Cota	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	0,88	0,88	0,88	0,83	0,82	33,62
Rendimento Distribuído/Cota	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,85	0,85	0,85	0,85	33,26

\*Total é calculado desde o início do fundo

# Rendimentos e Retorno

31 de Outubro

Cota Patrimonial

**94,04**

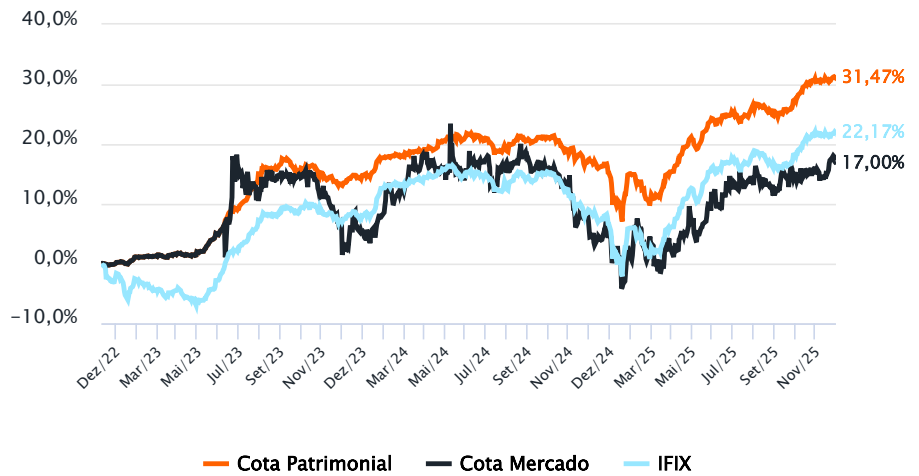
Cota de Mercado

**80,53**

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses

**11,90%**

## Retorno acumulado



## Performance mensal

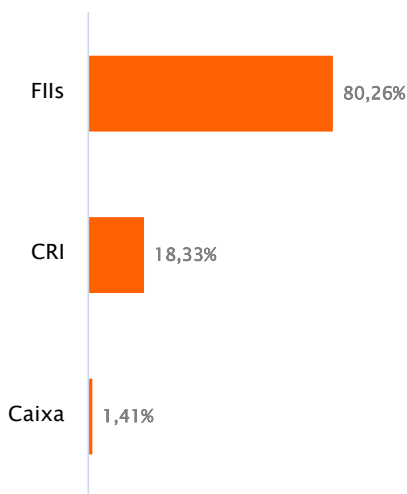
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-0,74%	1,39%	2,87%	0,41%	-	-	14,26%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,73%	1,63%	-0,15%	-0,68%	1,21%	1,75%	0,67%	-	-	15,48%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	-	-	15,32%
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%	-2,92%	-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

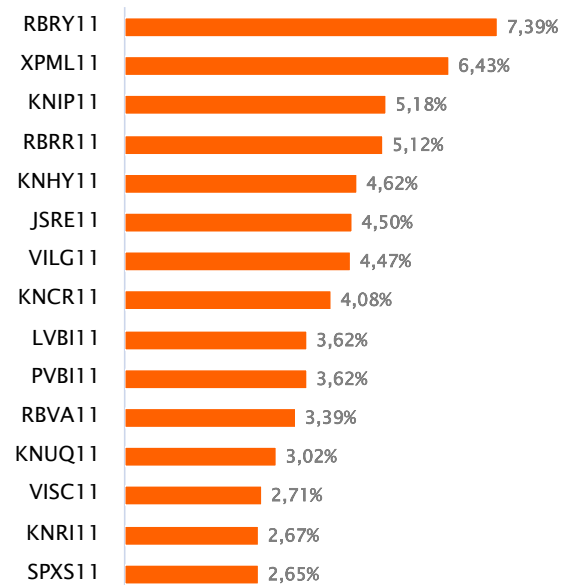
# Portfólio de investimentos



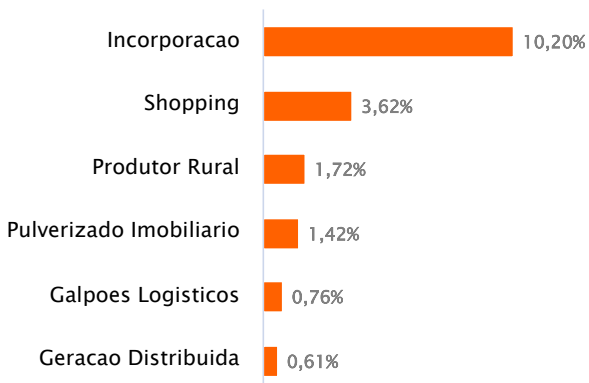
Portfólio do fundo



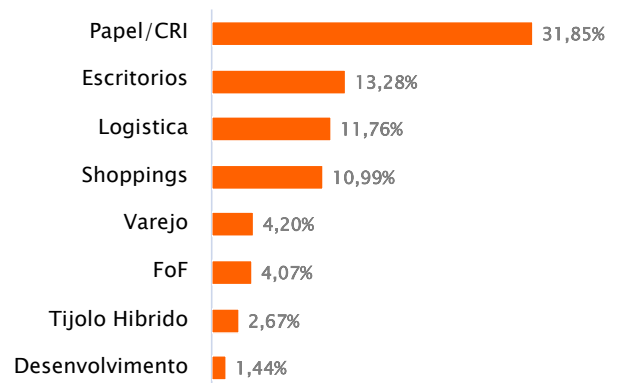
15 maiores posições em FII (% do PL)



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	5,47%	0,29
22L1125977	Casa Shopping	Shopping	CDI+	2,75%	2,75%	3,34	3,62%	2,55
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,53%	10,65%	1,58	1,72%	2,45
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	1,51	1,64%	1,76
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,64%	2,97
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	1,34	1,46%	2,11
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	7,60%	9,75%	1,3	1,42%	1,89
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,7	0,76%	1,21
24A2984293	Sofacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,38%	13,05%	0,56	0,61%	3,90
<b>Total</b>						<b>16,88</b>	<b>18,33%</b>	<b>1,74</b>

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%	13,43	14,59%	79,58%	1,55
IPCA+	8,11%	10,24%	2,89	3,13%	17,10%	2,20
PRE	12,38%	13,05%	0,56	0,61%	3,32%	3,90

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	55,65%
Shopping	19,77%
Produtor Rural	9,38%
Pulverizado Imobiliario	7,72%
Galpoes Logisticos	4,15%
Geracao Distribuida	3,32%

## 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 92,06
Número de Investidores:	1.920
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 211.883
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/](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 - 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 - 31/10/2025

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 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](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.

