



Novembro 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



28 de Novembro

Cota Patrimonial

R\$ 95,32

Cota de Mercado

R\$ 80,89

Patrimônio Líquido

R\$ 93,31 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.912

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,40% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,36% a.a.

Cenário



O mês de novembro trouxe aos investidores, de modo geral, uma perspectiva de continuidade no ciclo de queda de juros nos Estados Unidos. No exterior, o mês foi marcado por certa volatilidade, especialmente entre as empresas de tecnologia. Apesar do forte crescimento e valorização acumulados nos últimos meses, aumentaram as preocupações com entraves de produção — como custos elevados de energia, concorrência mais intensa e maior alavancagem.

O mercado de trabalho apresenta sinais mistos, mas vem perdendo força de forma gradual. Porém, os dados mostram que a inflação de serviços continua cedendo, assim como o item de aluguel, que apresenta uma desaceleração consistente.

De forma geral, a leitura da inflação americana mostra um comportamento em linha com o esperado, e seguimos considerando como mais provável que o Fed realize mais um corte de juros em dezembro. O mercado segue atento à escolha do novo presidente do Fed.

Já no Brasil, a visão para o ano segue sendo de uma inflação que melhora puxada por alimentos e bens industrializados (com forte efeito da melhora no câmbio), mas que apresenta resiliência pelo lado dos serviços. Apesar de um número um pouco abaixo do esperado para o CAGED, a formação de empregos segue elevada e a PNAD apresentou uma melhora na taxa de desemprego. Seguimos observando uma taxa de desemprego baixa com salários em alta. No início de dezembro tivemos a divulgação do PIB do 3T25, que mostrou desaceleração. O indicador cresceu 0,1% em relação ao segundo trimestre e 1,8% na variação anual.

De forma geral, foi observada uma desaceleração em relação ao trimestre anterior, com o componente de consumo das famílias também desacelerando. A nossa expectativa é de que a atividade apresente uma redução gradual no ritmo de crescimento à frente, sem indicar uma desaceleração mais significativa no cenário base, com o PIB provavelmente fechando o ano de 2025 um pouco acima dos 2,0%.

Diante deste ambiente, esperamos o início do ciclo de quedas da taxa Selic no primeiro trimestre de 2026, o que deve favorecer a valorização de ativos altamente correlacionados com a curva de juros, como o setor de Fundos Imobiliários.



Comentários do gestor



Sem grandes alterações relevantes do lado tributário neste mês, o foco se manteve nos dados macroeconômicos. Os sinais de moderação da atividade econômica, queda da inflação corrente e das expectativas de inflação parecem reforçar a confiança do Copom de que a atual política monetária está funcionando e ratificaram a expectativa do início de um novo ciclo de cortes à frente.

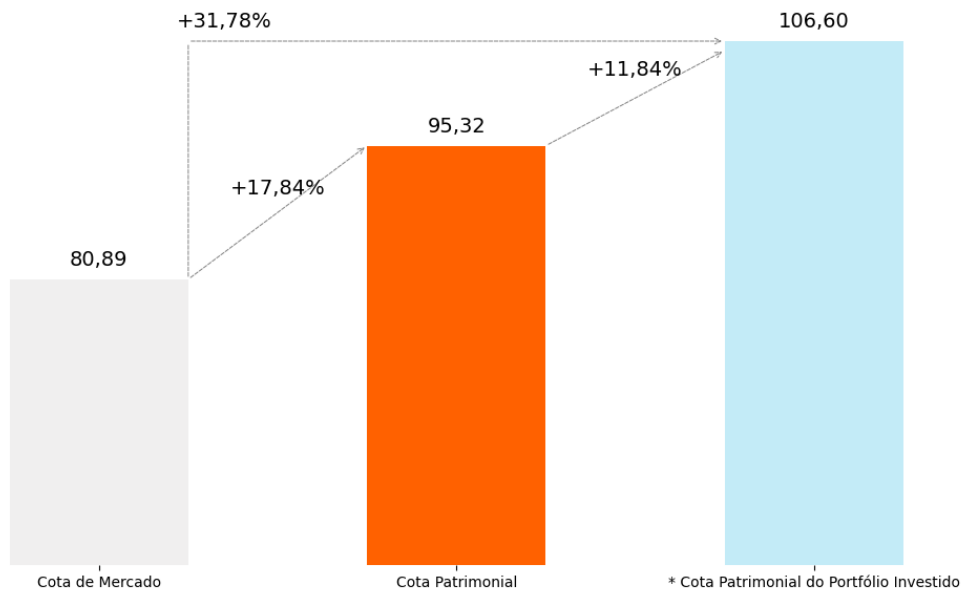
Esse cenário foi bastante benéfico para os ativos de risco locais. O Ibovespa subiu 6,87% em novembro e o IFIX, 1,86%. Em relação às melhores performances setoriais do IFIX em novembro, na média, os fundos de escritórios subiram 4,4%, seguidos pelos fundos de fundos (3,6%) e pelos fundos de galpões logísticos (2,6%).

O fundo irá distribuir R\$ 0,85 por cota, mantendo o mesmo patamar deste semestre. Esse valor equivale a um dividend yield anualizado de 13,36% sobre a cota de fechamento de mercado ou 11,4% em relação à cota patrimonial. Em novembro, a valorização patrimonial do fundo foi de 2,26%, enquanto o IFIX valorizou 1,86% no mesmo período.

No ano, a cota patrimonial teve valorização de 16,85%, enquanto o IFIX subiu 17,46% no mesmo período. Apesar do crescimento significativo da cota patrimonial, nossa cota de mercado apresenta um desconto de 15,14%, maior nível histórico de deságio. Vale lembrar que este é um fundo de prazo determinado, com objetivo de encerramento através da venda das posições, o que traz ainda mais potencial para o recebimento da cota patrimonial do fundo ao longo do tempo até o final do fundo (abril 2029).

Atualmente, 80,8% do patrimônio do fundo está exposto a cotas de fundos imobiliários, sendo 30% em FIIs de Recebíveis (CRIs). Apesar de um cenário de queda de juros à frente ser positivo para os FIIs de Tijolo, acreditamos que a classe de CRIs continua trazendo um benefício ao portfólio, considerando principalmente fundos de maior qualidade (high grade). Esse segmento contribui seja pelo dividend yield mais alto nos atrelados ao CDI ou pelo deságio atual e perspectiva de ganho nos fundos atrelados ao IPCA, que trazem um carregamento bastante atrativo nos preços atuais. Essa parcela deve permanecer relevante no portfólio pensando na sustentabilidade da geração de caixa no longo prazo do fundo.

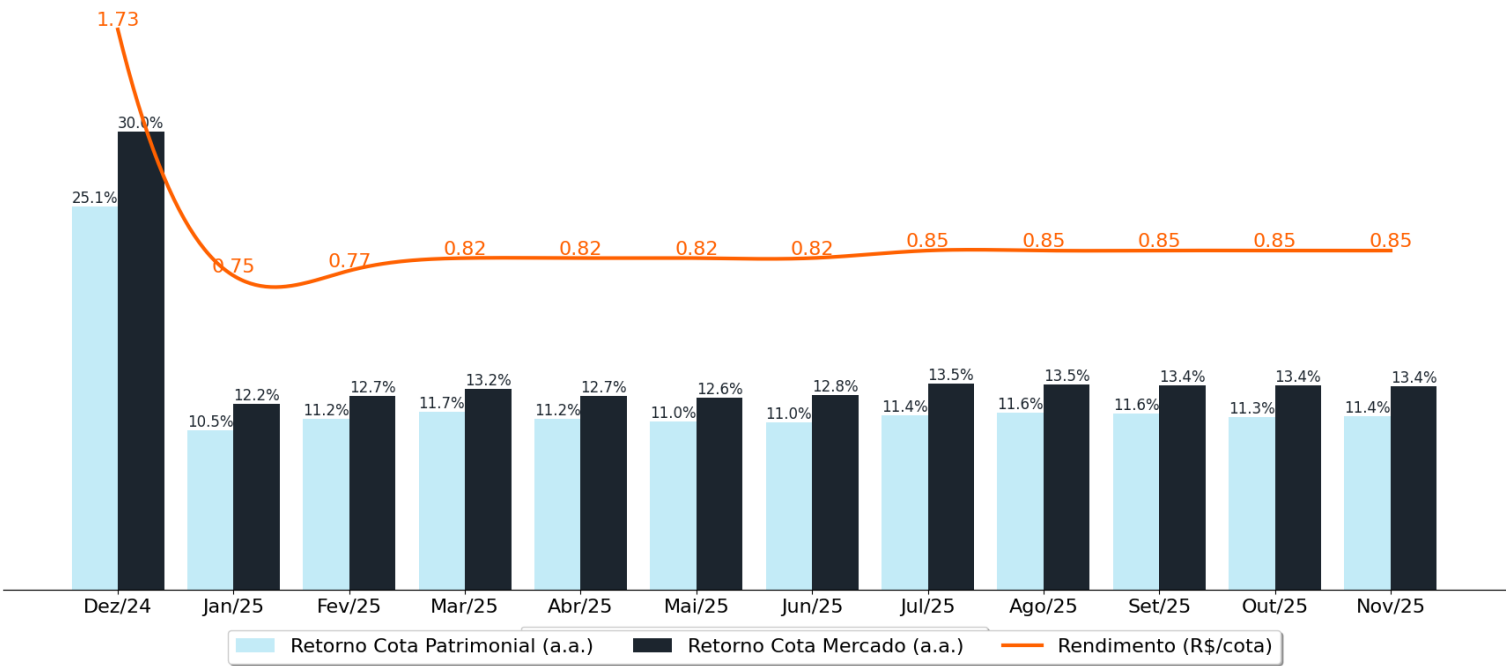
Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



* 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.)
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%
Nov- 25	95,32	80,89	0,85	0,90%	11,40%	1,05%	13,36%



*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
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%
Nov- 25	93.312.575,98	95,32	1,36%	0,85	80,89	-15,14%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	Sep-25	Oct-25	nov/25	Total*
Receitas	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	0,96	0,96	0,97	0,94	0,91	0,85	38,77
Receitas FII	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	0,7	0,72	0,7	0,7	0,68	0,67	20,69
Receitas CRI	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	0,25	0,22	0,24	0,23	0,21	0,24	9,81
Receita Caixa	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	4,36
Ganho de Capital Líquido de IR	0	0	0	0,01	0,03	0	0	0	0,01	0	0	-0,09	3,91
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-0,1	-0,11	-0,13	-0,1	-0,11	-5,07
Resultado	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	0,86	0,86	0,86	0,81	0,81	0,74	33,71
Distribuído	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	0,8	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	33,41
Resultado/Cota	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	0,88	0,88	0,88	0,83	0,82	0,76	34,38
Rendimento Distribuído/Cota	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	34,11

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

28 de Novembro

Cota Patrimonial

95,32

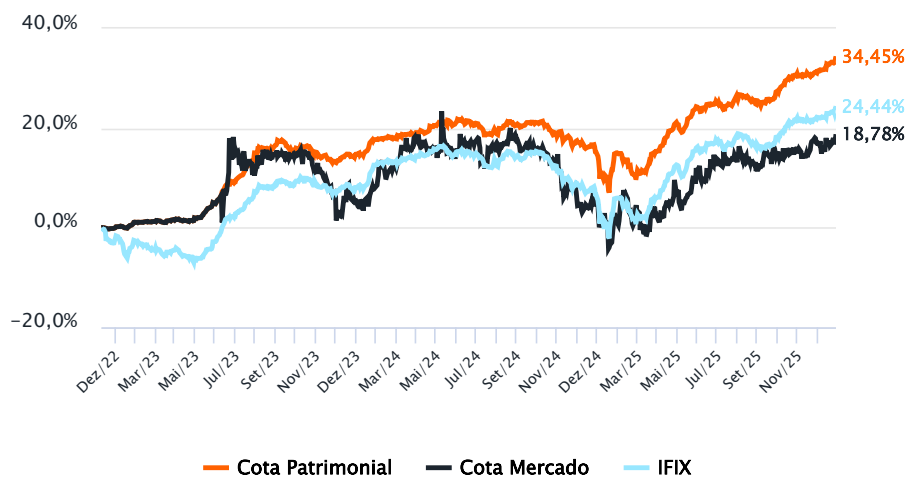
Cota de Mercado

80,89

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

16,64%

Retorno acumulado



Performance mensal

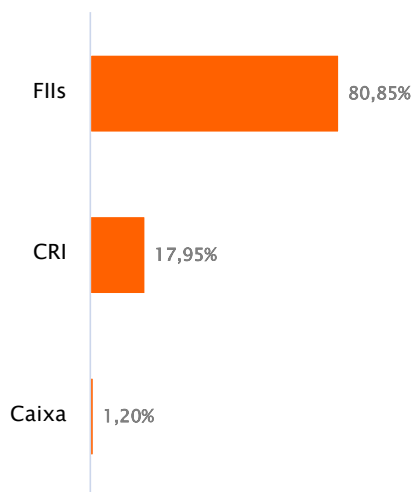
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-0,74%	1,39%	2,87%	0,41%	2,26%	-	16,85%
2025 Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,73%	1,63%	-0,15%	-0,68%	1,21%	1,75%	0,68%	1,52%	-	17,23%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%	-	17,46%
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**	3,90%	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%
2023 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

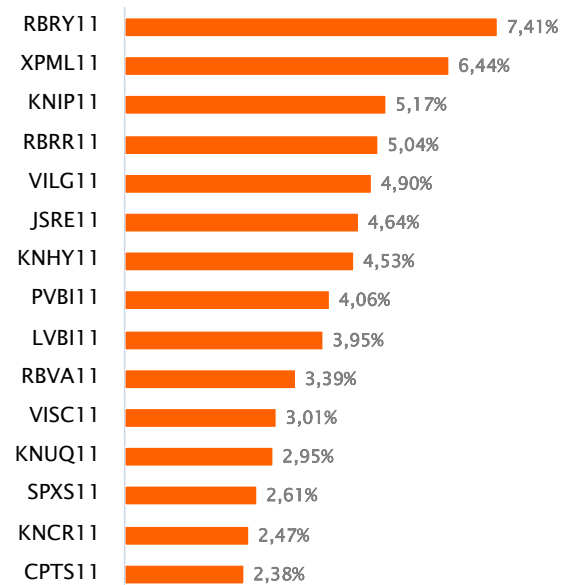
Portfólio de investimentos



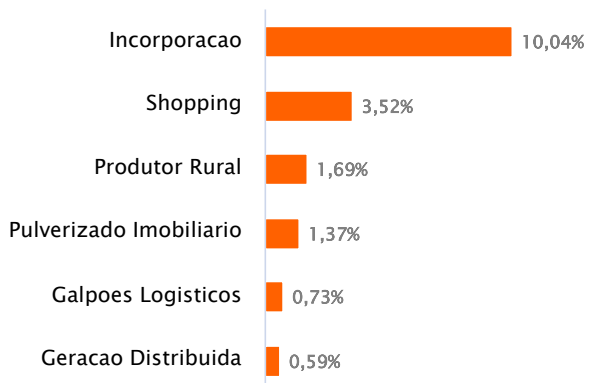
Portfólio do fundo



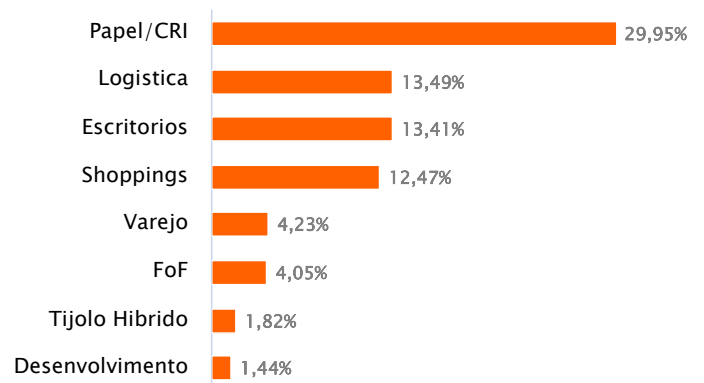
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de FIIs (% 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%	5,02	5,38%	0,22
22L1125977	Casa Shopping	Shopping	CDI+	2,75%	2,75%	3,29	3,52%	2,56
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,53%	10,50%	1,58	1,69%	2,42
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	1,5	1,61%	1,73
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	1,5	1,61%	2,91
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	1,34	1,44%	2,07
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	7,01%	9,57%	1,28	1,37%	1,87
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,68	0,73%	1,19
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,40%	12,77%	0,55	0,59%	3,88
Total						16,75	17,95%	1,70

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%	13,34	14,29%	79,64%	1,51
IPCA+	7,85%	10,08%	2,86	3,07%	17,08%	2,17
PRE	12,40%	12,77%	0,55	0,59%	3,28%	3,88

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	55,94%
Shopping	19,64%
Produtor Rural	9,45%
Pulverizado Imobiliario	7,64%
Galpoes Logisticos	4,05%
Geracao Distribuida	3,28%

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 93,31
Número de Investidores:	1.912
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 194.472
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 - 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 - 28/11/2025

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.



Signatory of:

