



Janeiro 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 Janeiro

Cota Patrimonial

R\$ 86,46

Cota de Mercado

R\$ 77,99

Patrimônio Líquido

R\$ 84,65 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

2.000

Dividendos a Pagar

R\$ 0,75/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,48% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,17% a.a.

Cenário



Nos Estados Unidos, observa-se um ambiente de crescimento econômico sólido, com o mercado de trabalho se mantendo forte, o que impulsiona a elevação da renda e do consumo. A manutenção dos índices inflacionários em níveis que ainda estão moderadamente distantes da meta do Federal Reserve indica que a instituição deve optar por reduzir o ritmo de cortes da taxa de juros nos próximos meses.

Outro aspecto relevante, no cenário global, é a política de tarifas de importação que o novo governo americano tem implementado, o que pode ser um fator adicional para a desaceleração da atividade econômica dos países afetados.

No Brasil, os preços dos ativos que estavam bastante depreciados se beneficiaram de um ambiente global mais favorável à tomada de riscos, além da falta de novidades em relação à atividade econômica, que ainda não demonstrou sinais claros de desaceleração. O índice de ações, Ibovespa, teve valorização de 4,86%.

A inflação se agravou, com o núcleo anualizado se aproximando de seus níveis mais elevados, e as expectativas inflacionárias se intensificaram, aumentando a distância em relação à meta.

No final do mês, o Banco Central elevou os juros em um ponto percentual, atingindo 13,25%. Contudo, de acordo com a ata divulgada, existe a possibilidade de diminuir o ritmo de aumentos após implementar mais uma elevação de um ponto percentual em março.

Esse movimento de desaceleração vem da expectativa de arrefecimento da atividade durante o ano, devido aos impactos defasados do aperto monetário em curso.



Comentários do gestor



Após a recuperação do valor das cotas de mercado dos fundos imobiliários no final do ano, vimos em janeiro novamente uma forte realização dos preços. O IFIX fechou janeiro com queda de 3,07%, valor significativo se lembrarmos que no ano todo de 2024 a queda foi de 5,9%.

Na metade do mês, o anúncio do veto presidencial à isenção dos novos impostos que entrariam em vigor com a reforma tributária, sendo eles a Contribuição sobre Bens e Serviços, o CBS, e o Imposto sobre Bens e Serviços, o IBS, trouxe maior volatilidade ao segmento.

Gostaríamos de reforçar que o veto ainda irá para deliberação do Congresso, portanto o tema ainda não foi definido.

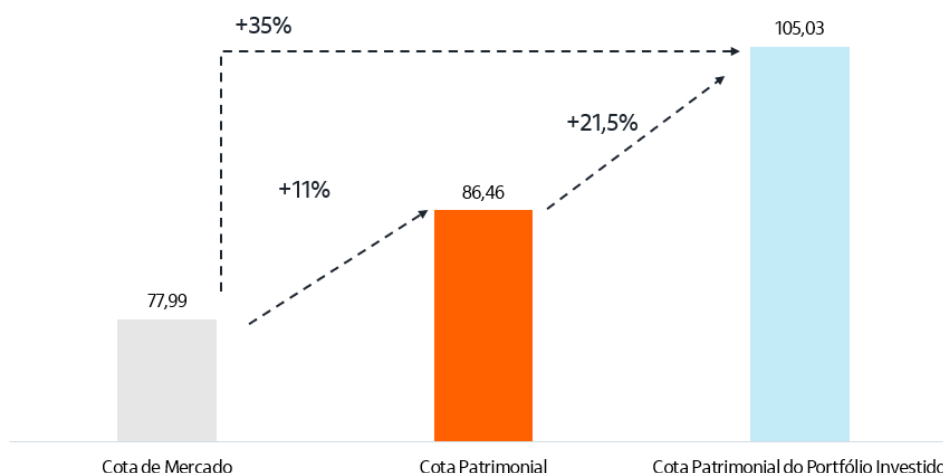
O rendimento anunciado referente à janeiro, a ser pago dia 12 de fevereiro, foi de R\$ 0,75 por cota, equivalente a um retorno mensal de 0,83% e anualizado de 10,48%. Neste fundo, ao longo de 2024, praticamos uma distribuição de dividendo mais alta em função de ganhos de capital realizados em teses de investimento feitas ao longo do ano, e em 2025, voltamos a um patamar de distribuição recorrente mais baixo até termos uma nova rodada de ganho de capital.

Durante o segundo semestre de 2024, a performance do fundo considerando os dividendos e cota patrimonial, foi superior a variação do IFIX para o mesmo período. Dessa forma, em janeiro houve o pagamento da taxa de performance, ocasionando uma despesa maior, não recorrente, no fundo.

O Fundo terminou o mês com 21,61% de exposição a CRIS diretamente e 77% em FIIs. A nossa maior concentração setorial é em FIIs de papéis (36,7%) atrelados à inflação e CDI. Acreditamos que esse setor está apresentando uma boa oportunidade de investimento com portfólios diversificados e robustos, e que devem continuar a ter dividendos altos.

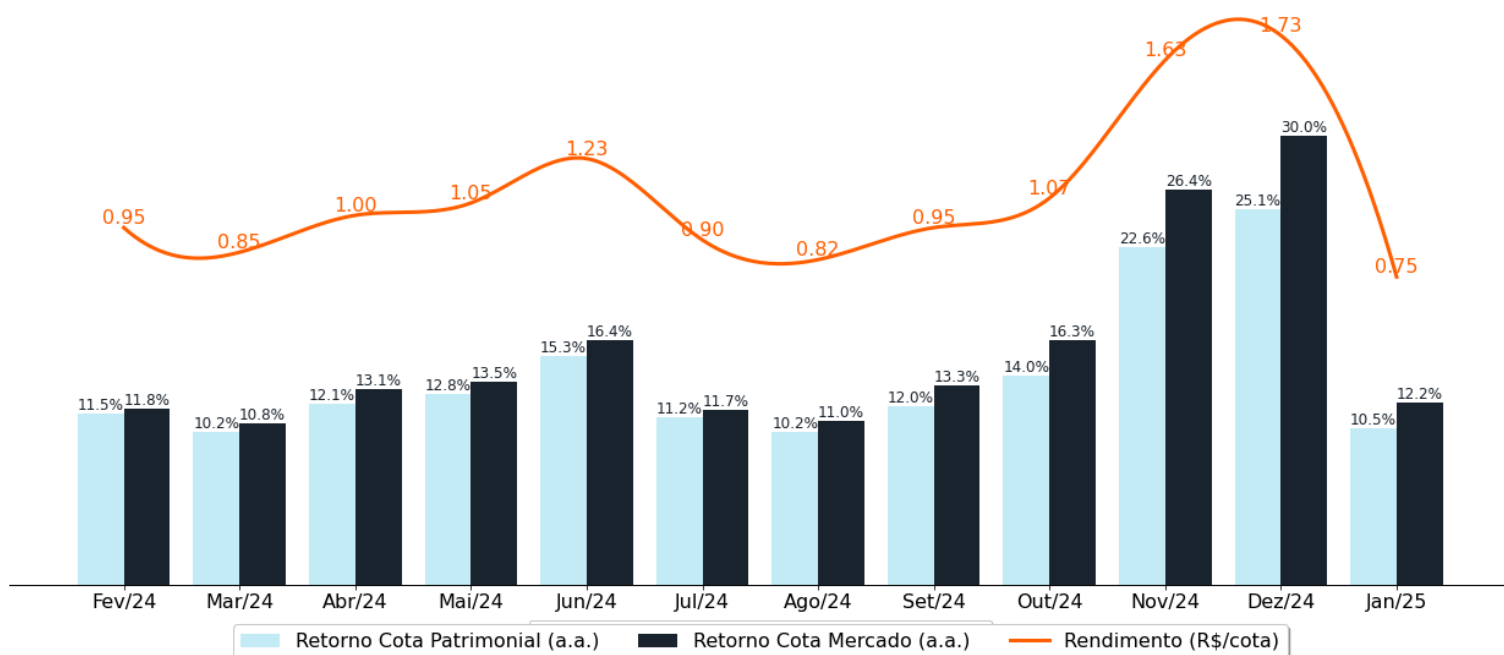
A queda do setor imobiliário observada nos últimos meses continua criando oportunidades para investimentos de longo prazo, apesar de não conseguirmos ainda identificar o ponto exato de inflexão, dada a alta correlação com cenário macroeconômico.

Sabemos que os fundos de fundos, acabam sofrendo muito no cenário atual, porém, historicamente, também são os primeiros a se recuperar. Mostramos no gráfico abaixo o potencial *upside* da cota do fundo, caso os fundos investidos no portfólio voltassem a negociar em seus valores 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.)
Fev- 24	104,17	101,56	0,95	0,91%	11,48%	0,94%	11,82%
Mar- 24	104,78	99,32	0,85	0,82%	10,24%	0,86%	10,77%
Abr- 24	104,18	97,00	1,00	0,95%	12,07%	1,03%	13,10%
Mai- 24	103,11	98,68	1,05	1,01%	12,79%	1,06%	13,54%
Jun- 24	100,89	96,68	1,23	1,19%	15,29%	1,27%	16,38%
Jul- 24	100,60	96,89	0,90	0,89%	11,25%	0,93%	11,73%
Ago- 24	100,29	94,14	0,82	0,82%	10,23%	0,87%	10,97%
Set- 24	97,54	90,60	0,95	0,95%	11,98%	1,05%	13,33%
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%



*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
Fev- 24	101.980.441,47	104,17	-0,25%	0,95	101,56	-2,51%
Mar- 24	102.572.564,17	104,78	0,58%	0,85	99,32	-5,21%
Abr- 24	101.989.086,64	104,18	-0,57%	1,00	97,00	-6,89%
Mai- 24	100.943.666,12	103,11	-1,03%	1,05	98,68	-4,30%
Jun- 24	98.769.266,20	100,89	-2,15%	1,23	96,68	-4,17%
Jul- 24	98.483.834,78	100,60	-0,29%	0,90	96,89	-3,69%
Ago- 24	98.180.866,42	100,29	-0,31%	0,82	94,14	-6,13%
Set- 24	95.488.004,71	97,54	-2,74%	0,95	90,60	-7,11%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	Total
Receitas	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	29,49
Receitas FII	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	13,81
Receitas CRI	0,28	0,30	0,13	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	7,59
Receita Caixa	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	4,14
Ganho de Capital Líquido de IR	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	0	0	3,95
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,12	-0,10	-0,11	-0,13	-0,11	-0,10	-0,15	-0,11	-0,10	-0,11	-0,09	-0,61	-4,01
Resultado	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77	0,80	1,04	1,80	2,12	0,75	0,26	25,49
Distribuído	0,93	0,83	0,98	1,03	1,20	0,88	0,80	0,93	1,05	1,60	1,69	0,73	25,29
Resultado/Cota	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	25,99
Rendimento Distribuído/Cota	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23	0,90	0,82	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	25,81

Rendimentos e Retorno

31 de Janeiro

Cota Patrimonial

86,46

Cota de Mercado

77,99

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

-5,51%

3,88% acima do índice

Retorno acumulado



Performance mensal

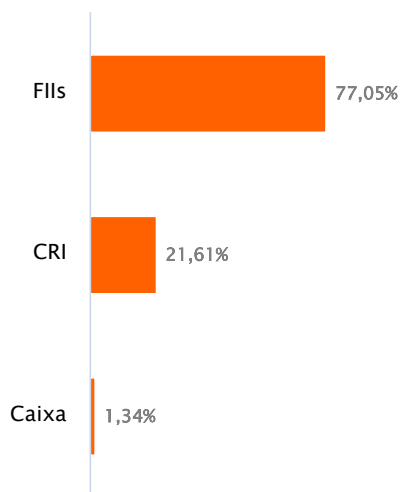
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,00%
Cota Mercado**	1,99%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,99%
Índice	-3,07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,07%
2024													
Cota Patrimonial*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-0,96%	0,60%	0,51%	-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

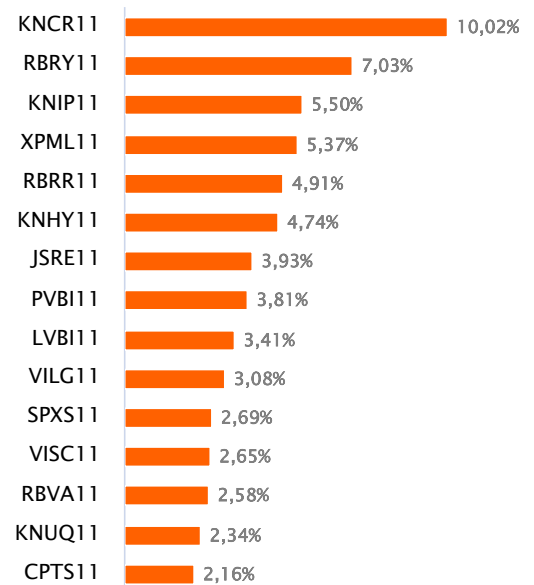
Portfólio de investimentos



Portfólio do fundo



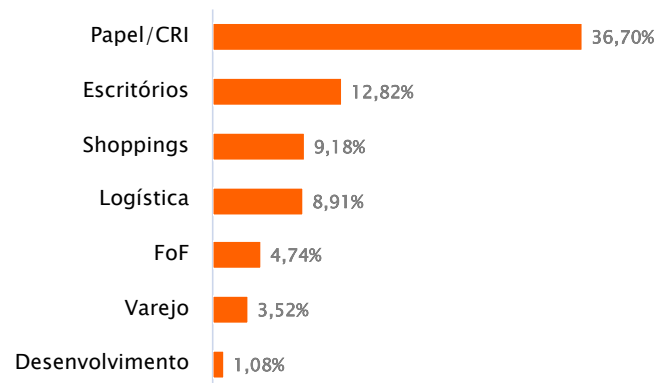
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de FII's (% 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	Corporativo	CDI+	2,00%	2,00%	5,03	5,94%	0,97
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,68	4,35%	3,67
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	9,70%	1,87	2,21%	2,61
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	7,01%	7,94%	1,61	1,90%	2,25
24I2429067	Idea Zervos	Incorporação	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,78%	3,65
24K2342769	Exto	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	1,51	1,78%	3,20
24L1596266	Lotisa	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	1,51	1,78%	4,00
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,89	1,05%	1,48
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,21%	14,82%	0,69	0,82%	4,23
Total						18,29	21,61%	2,60

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,41%	2,37%	14,12	16,68%	77,19%	2,55
IPCA+	7,83%	8,88%	3,48	4,11%	19,02%	2,45
PRE	12,21%	14,82%	0,69	0,82%	3,79%	4,23

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Corporativo	27,49%
Incorporação	24,72%
Shoppings	20,13%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,21%
Home Equity	8,81%
Galpões Logísticos	4,85%
Geração Distribuída	3,79%

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% sobre o que exceder 100% do IFIX
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	10/11/2022
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 84,65
Número de Investidores:	2.000
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 410.370
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 CNPJ 42.737.077/0001-99 - 31/01/2025

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. Taxa de Administração máx.: 0,9%. Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder 100% do IFIX. 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:

