



Maio 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 Maio

Cota Patrimonial

R\$ 93,85

Cota de Mercado

R\$ 82,50

Patrimônio Líquido

R\$ 91,88 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

2.016

Dividendos a Pagar

R\$ 0,82/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,01% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,60% a.a.

Cenário



Em maio, os mercados apresentaram recuperação, impulsionados pela redução da intensidade das tarifas por parte do governo Trump, especialmente em relação à China. Isso favoreceu a valorização expressiva da Bolsa americana (S&P 500 se valorizou 6,15%), enquanto o dólar sofreu uma leve desvalorização, em relação a diversas moedas. Com relação ao real, vimos uma valorização da moeda americana de 0,85%, fechando o mês cotado a R\$5,708.

A confiança e as projeções de crescimento nos Estados Unidos e em outras regiões, que haviam sido afetadas pela imposição de tarifas no início de abril, se recuperaram. A possibilidade de uma recessão nos EUA foi aos poucos diminuindo, na visão dos investidores. O consumo das famílias segue crescendo em ritmo forte, o que deve sustentar ainda uma expansão econômica.

O elevado nível de endividamento americano deve continuar sendo um fator relevante para os preços dos ativos globais, incentivando investidores a buscar diversificação em ativos que não sejam denominados em dólares. Esse efeito tem sido benéfico para o Brasil, com o fluxo do investidor estrangeiro voltando a crescer. Até dia 02 de Junho o fluxo estrangeiro na B3 foi positivo em USD 3,7BI em 2025, após fluxo negativo de USD 6,6 bi registrados em 2024.

Já no Brasil, entre os destaques econômicos do mês, tivemos a decisão do Copom de elevar a taxa Selic em mais 0,5%, atingindo 14,75% ao ano. Porém, na ata da reunião, comentários do Banco Central deram ao mercado uma probabilidade maior de este ter sido o último movimento de alta do ciclo atual.

No campo da atividade econômica, a divulgação do PIB do primeiro trimestre de 2025 mostrou uma atividade robusta, com crescimento de 1,4% em relação ao quarto trimestre de 2024, e de 2,85% em relação primeiro trimestre de 2024.

Do lado da inflação, foi divulgado o IPCA-15 para mês de maio de 0,36% – no geral uma leve melhora. Com isso, esperamos 5,3% para o IPCA de 2025 e 4,5% para o de 2026.

O cenário fiscal brasileiro voltou ao destaque com o anúncio do aumento do IOF como parte das iniciativas do governo para ampliar a arrecadação em busca do equilíbrio das contas públicas.

Maio apresentou performance positiva para os ativos de risco brasileiros, como o Ibovespa e o IFIX, que tiveram valorização de 1,45% e 1,40%, respectivamente.





Comentários do gestor



Apesar de a queda da Selic estar prevista apenas para um momento mais à frente, a curva de juros de mercado já começou a refletir projeções de recuo nos prazos mais longos. Esse comportamento deve ter efeito positivo para indústria de FIIs, conforme a percepção do fim do ciclo de aperto monetário se concretize.

Em maio, tivemos um resultado positivo para o IFIX, que subiu 1,4% no mês, acumulando alta de 11,1% em 2025. As melhores performances setoriais do mês ficaram com os Fundos de CRIs, seguido pelos fundos de galpões logísticos, que continuam sendo o setor de melhor performance no ano.

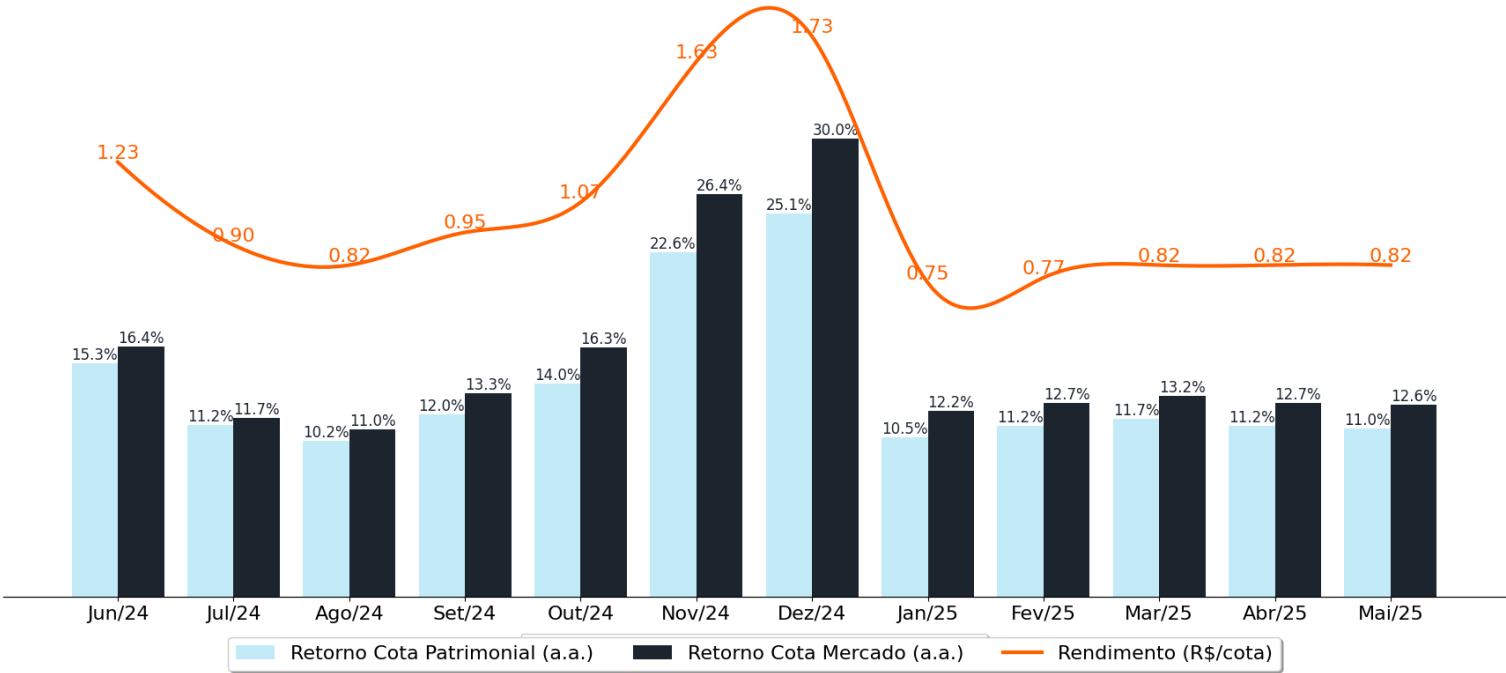
De maneira geral, nesse mês não fizemos alterações significativas na carteira do fundo. Mesmo com a recuperação recente dos preços dos fundos imobiliários, vemos que o atual desconto de alguns fundos ainda não reflete o operacional dos ativos, e ainda temos dividendos com bom carregio e potencial valorização dentro do nosso portfólio.

Apesar da valorização da cota de mercado do TMPS, neste ano, a cota mantém um desconto de 12,1% em relação a sua cota patrimonial, que por sua vez também possui *upside* em uma futura recuperação de mercado.

Concluimos o mês de maio com 79,19% da carteira alocada em cotas de FIIs, 19,33% em CRIs diretamente e 1,48% em caixa. O fundo anunciou distribuição de R\$ 0,82 por cota, o que representa um *dividend yield* de 12,60% a.a. isento de Imposto de Renda.

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.)
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%
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%



*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
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%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dec/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	Total*
Receitas	1,02	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	33,22
Receitas FII	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	16,52
Receitas CRI	0,16	0,15	0,26	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	8,46
Receita Caixa	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	4,24
Ganho de Capital Líquido de IR	0,15	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	0	3,99
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,11	-0,1	-0,15	-0,11	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-4,42
Resultado	0,91	0,77	0,8	1,04	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	28,77
Distribuído	1,2	0,88	0,8	0,93	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	28,45
Resultado/Cota	0,93	0,79	0,82	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	29,35
Rendimento Distribuído/Cota	1,23	0,9	0,82	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	29,04

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

30 de Maio

Cota Patrimonial

93,85

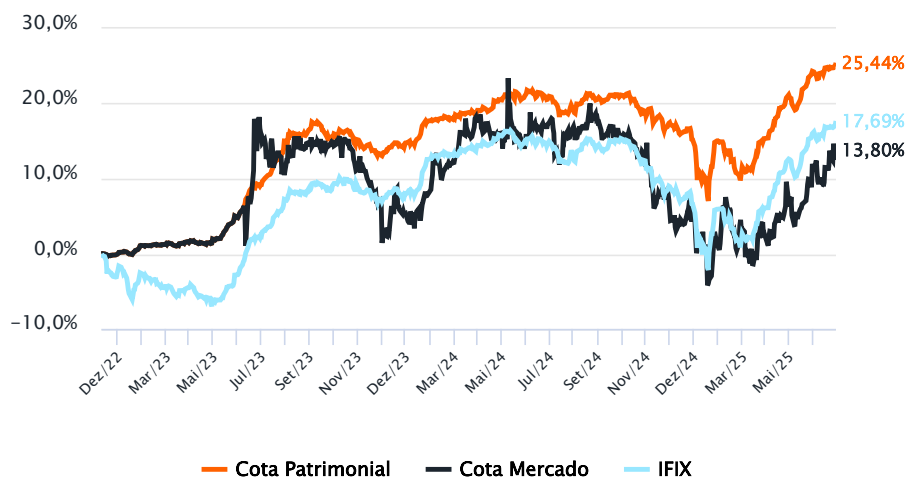
Cota de Mercado

82,50

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

3,68%

Retorno acumulado



Performance mensal

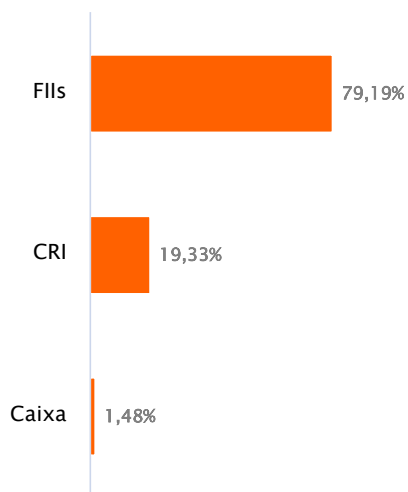
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	-	-	-	-	-	-	-	9,02%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,72%	1,63%	-	-	-	-	-	-	-	12,31%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	-	-	-	-	-	-	-	11,09%
2024													
Cota Patrimonial*	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

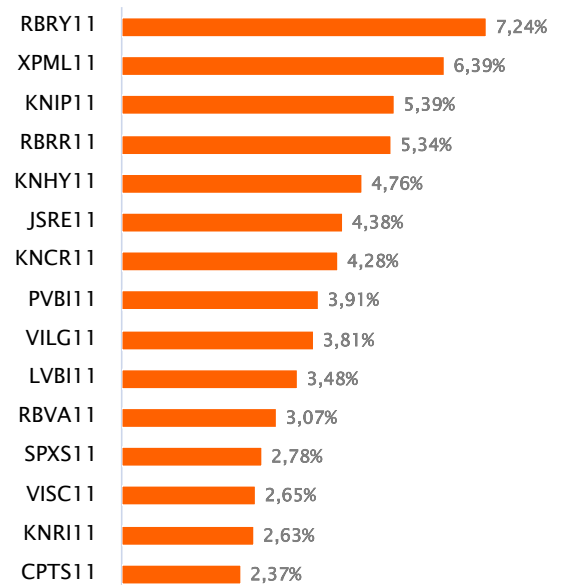
Portfólio de investimentos



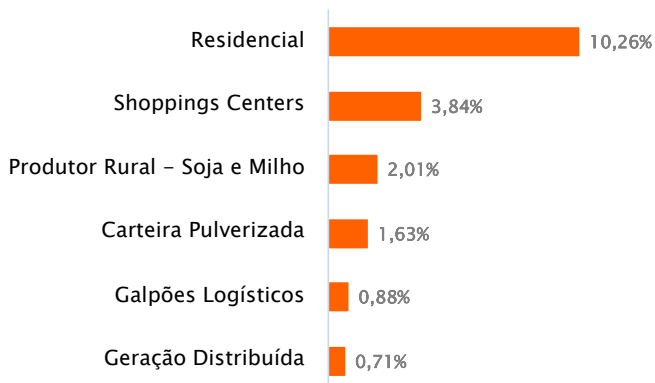
Portfólio do fundo



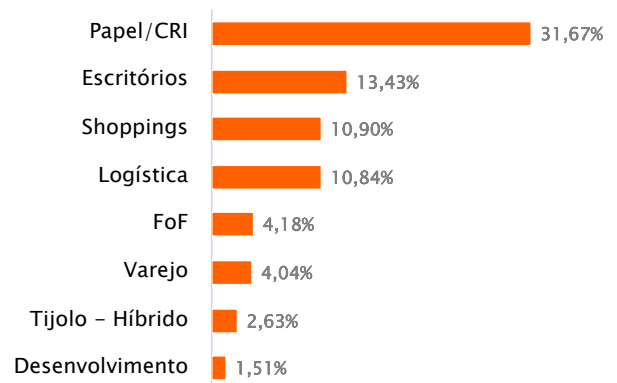
15 maiores posições em FII (% do PL)



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	Residencial	CDI+	2,00%	2,00%	5,03	5,48%	0,69
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings Centers	CDI+	2,75%	2,75%	3,53	3,84%	2,65
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	10,26%	1,85	2,01%	2,41
24I2429067	Idea Zarvos	Residencial	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,64%	3,37
24L1596266	Lotisa	Residencial	CDI+	2,50%	2,50%	1,51	1,64%	3,71
22H1666875	CashMe I Sr.	Carteira Pulverizada	IPCA+	7,59%	8,54%	1,5	1,63%	2,11
24K2342769	Exto	Residencial	CDI+	2,50%	2,50%	1,38	1,50%	2,39
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,81	0,88%	1,38
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,50%	13,45%	0,65	0,71%	4,12
Total						17,76	19,33%	2,15

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%	13,76	14,98%	77,50%	2,03
IPCA+	8,11%	9,49%	3,35	3,64%	18,85%	2,27
PRE	12,50%	13,45%	0,65	0,71%	3,65%	4,12

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Residencial	53,10%
Shoppings Centers	19,87%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,42%
Carteira Pulverizada	8,43%
Galpões Logísticos	4,53%
Geração Distribuída	3,65%

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 91,88
Número de Investidores:	2.016
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 244.403
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.itaubr.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 CNPJ 42.737.077/0001-99 - 30/05/2025

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: 20.0% 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.itaubr.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:

