



Junho 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 Junho

Cota Patrimonial

R\$ 93,81

Cota de Mercado

R\$ 81,56

Patrimônio Líquido

R\$ 91,84 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.981

Dividendos a Pagar

R\$ 0,82/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,00% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,75% a.a.

Cenário



O cenário internacional, no final do primeiro semestre de 2025, apresenta uma dinâmica mais favorável, marcada por redução na percepção de risco e desempenho positivo nas bolsas, tanto em países desenvolvidos quanto em mercados emergentes. O crescimento da economia dos EUA desacelerou de 2% para cerca de 1,5% no primeiro semestre de 2025, refletindo um arrefecimento gradual no mercado de trabalho. Além disso, dados recentes apontam leve desaceleração do consumo e um quadro inflacionário mais benigno, o que reforça a perspectiva de flexibilização monetária.

No campo do comércio internacional, as tarifas implementadas ficaram abaixo do esperado: a maioria dos países enfrentou aumento de 10%, enquanto as tarifas para a China chegaram a aproximadamente 30%. Embora esses ajustes ainda possam impactar o crescimento global, o risco de uma recessão no curto prazo foi sensivelmente reduzido. No campo geopolítico, as tensões no Oriente Médio voltaram a escalar, com ataques a instalações nucleares iranianas elevando o preço do petróleo temporariamente, antes de uma rápida negociação de cessar-fogo.

Em sua última reunião, o Federal Reserve manteve os juros entre 4,25% e 4,5% ao ano em junho, mas já sinaliza a possibilidade de cortes no segundo semestre — o que, se confirmado, pode manter um ambiente mais favorável para ativos de risco e mercados emergentes. De maneira geral, no cenário externo, apesar dos riscos geopolíticos recentes, a combinação de inflação moderada, expansão econômica contida, baixa volatilidade nos mercados e ausência de sinais de recessão no curto prazo tem sustentado a desvalorização do dólar e impulsionado a valorização dos ativos de risco.

No Brasil, a economia segue resiliente, com o mercado de trabalho aquecido — a taxa de desemprego caiu para 6% em maio, atingindo patamar historicamente baixo. A expectativa do mercado para IPCA no ano tem caído, refletindo principalmente a valorização do real frente ao dólar e melhor comportamento da inflação de bens. Na reunião de junho, o Comitê de Política Monetária (Copom) anunciou elevação da taxa Selic em 0,25%, para 15% ao ano, com votação unânime. Apesar de parecer a opção mais dura por elevar os juros mais uma vez, o indicativo à frente sinaliza um encerramento do ciclo de aperto monetário, mas mantém uma postura contracionista por um período prolongado. No ambiente político, os sinais recentes apontam para um enfraquecimento da relação entre Executivo e Congresso, o que pode dificultar avanços em pautas econômicas.



Comentários do gestor



TMPS

Após forte queda no início do ano, o IFIX fechou o primeiro semestre de 2025 com valorização acumulada de 11,8%, com alta de 0,63% em junho. Essa rentabilidade surpreendeu alguns investidores, uma vez que nesse mesmo período, ainda tínhamos o Banco Central Brasileiro subindo a taxa de juros. Iniciamos o ano com a taxa Selic em 12,5% e finalizamos junho em 15% ao ano.

No entanto, um ponto sempre relevante é preço dos ativos. Entre janeiro e fevereiro, vimos os ativos precificavam um cenário ainda pior do que a realidade, refletida nos indicadores operacionais e suas perspectivas. Isso abriu oportunidade para investidores que possuem um horizonte de investimento maior e acreditam nos fundamentos da indústria de fundos imobiliários. De lá para cá, vimos uma descompressão no preço de diversos ativos do mercado.

Em junho, tivemos mais notícias que atingiram o setor de fundos imobiliários e outros. O governo anunciou a Medida Provisória nº 1303, impactando veículos financeiros que atualmente são isentos. Para que tal medida seja aprovada como lei, a MP ainda precisa ser deliberada pelo Congresso, que pode aprovar sem ressalvas, aprovar com mudanças ou até rejeitar completamente a medida. Portanto, vamos continuar acompanhando para entender se teremos alterações a partir de 2026 e como serão essas alterações.

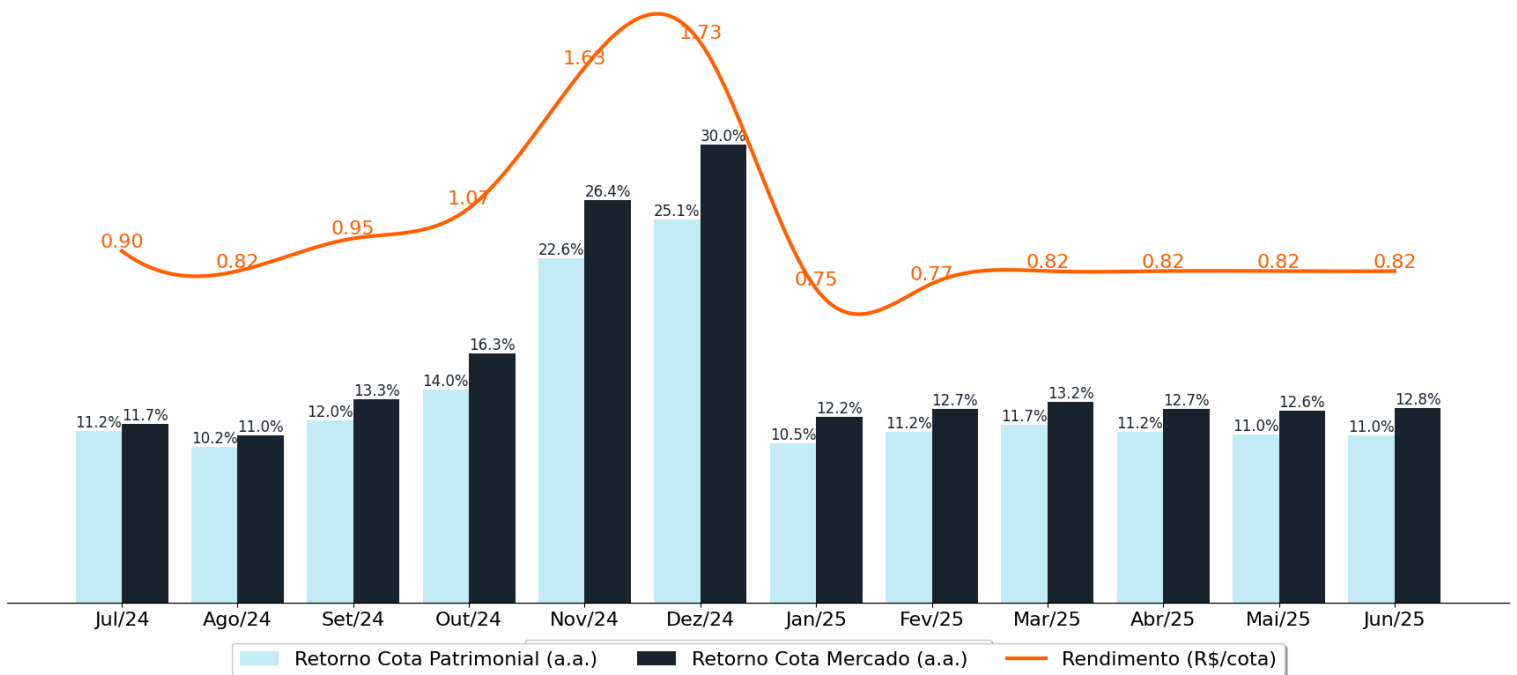
O movimento de valorização dos FIIs atingiu positivamente todos os setores, mas alguns setores tiveram rentabilidade acima do IFIX. O setor de melhor performance no semestre foi o dos Fundos Multiestratégia, que subiu 15,3%, na média, seguido pelos fundos de shoppings que subiram 13,3%, escritórios 13% e os fundos de CRIs, com alta de 12,2%.

O Tempus manteve seu patamar de distribuição em R\$ 0,82/por cota ou 12,75% a.a. de *dividend yield*, em relação à cota de mercado de fechamento de junho. O fundo continua negociando com desconto significativo de 13% em relação ao seu valor patrimonial de R\$ 93,81 no final do semestre.

No primeiro semestre do ano, tivemos uma distribuição média de R\$ 0,75/cota, e com base nos resultados recorrentes dos últimos meses, esperamos ter uma média maior no segundo semestre, por volta de R\$ 0,80-0,85 por cota.

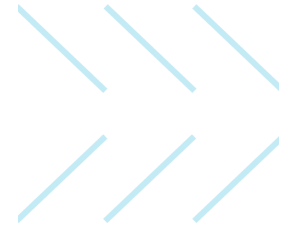
Rendimentos e Retorno

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.)
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%
Jun- 25	93,81	81,56	0,82	0,87%	11,00%	1,01%	12,75%



*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
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%
Jun- 25	91.836.276,37	93,81	-0,05%	0,82	81,56	-13,06%


*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	Total*
Receitas	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	0,96	34,14
Receitas FII	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	0,7	17,22
Receitas CRI	0,15	0,26	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	0,25	8,67
Receita Caixa	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	0,02	4,26
Ganho de Capital Líquido de IR	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	0	0	3,99
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,1	-0,15	-0,11	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-4,52
Resultado	0,77	0,8	1,04	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	0,86	29,62
Distribuído	0,88	0,8	0,93	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	0,8	29,25
Resultado/Cota	0,79	0,82	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	0,88	30,21
Rendimento Distribuído/Cota	0,9	0,82	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	29,86

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

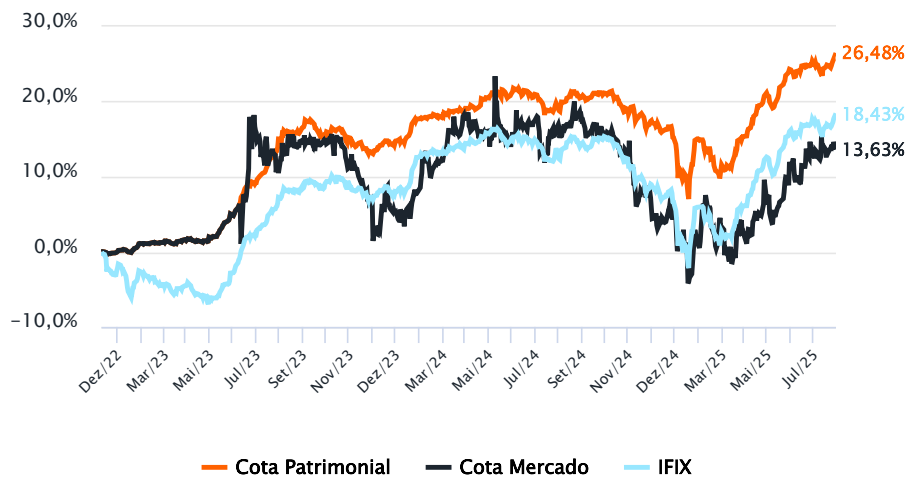
 30 de Junho

Cota Patrimonial
93,81

Cota de Mercado
81,56

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
6,20%

Retorno acumulado



Performance mensal

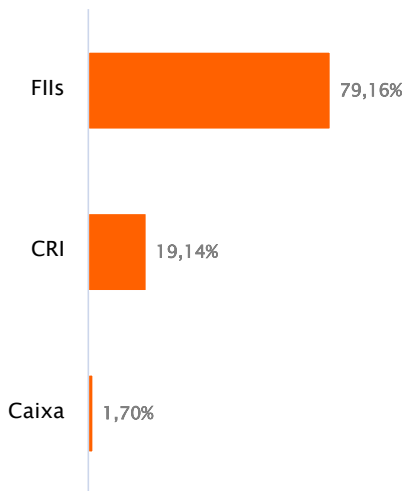
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-	-	-	-	-	-	9,93%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,73%	1,63%	-0,15%	-	-	-	-	-	-	12,15%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-	-	-	-	-	-	11,79%
2024													
Cota 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

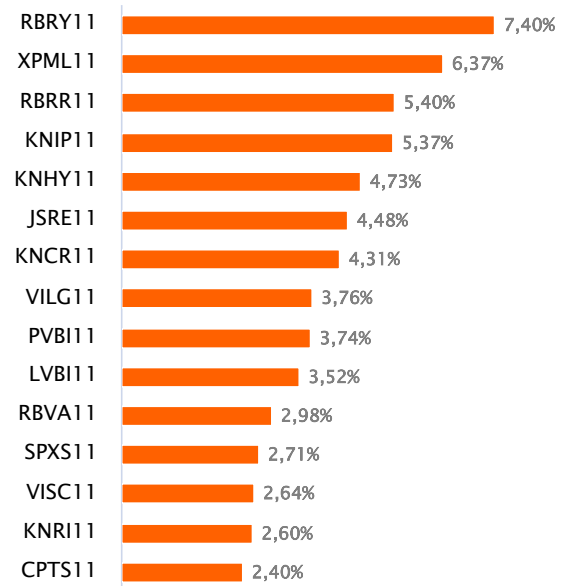
Portfólio de investimentos



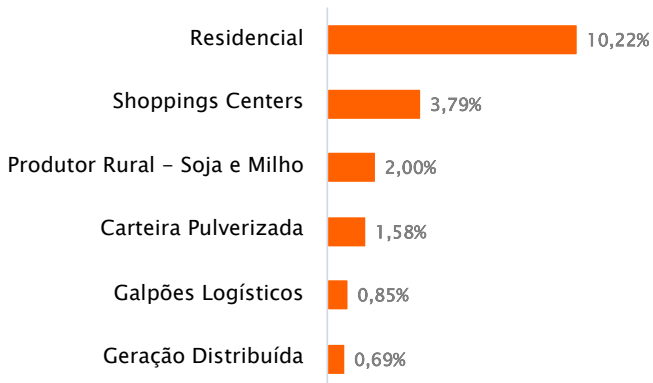
Portfólio do fundo



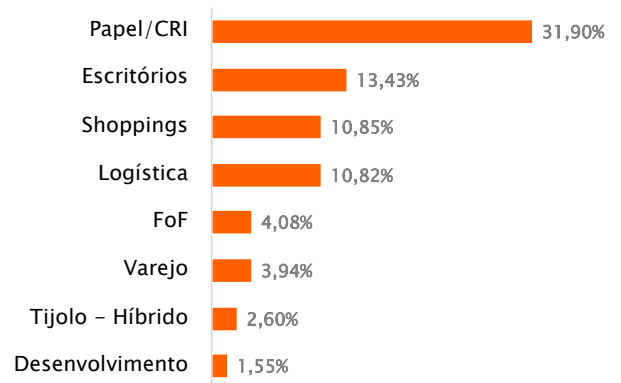
15 maiores posições em FII (% do PL)



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%	5,02	5,47%	0,62
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings Centers	CDI+	2,75%	2,75%	3,48	3,79%	2,65
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	10,50%	1,84	2,00%	2,35
24I2429067	Idea Zarvos	Residencial	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,64%	3,29
24L1596266	Lotisa	Residencial	CDI+	2,56%	2,50%	1,5	1,64%	3,64
22H1666875	CashMe I Sr.	Carteira Pulverizada	IPCA+	7,59%	8,85%	1,45	1,58%	2,07
24K2342769	Exto	Residencial	CDI+	2,69%	2,50%	1,35	1,47%	2,34
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,78	0,85%	1,35
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,50%	12,94%	0,64	0,69%	4,10
Total						17,58	19,14%	2,10

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,43%	2,37%	13,65	14,86%	77,65%	1,98
IPCA+	8,11%	9,77%	3,29	3,58%	18,72%	2,23
PRE	12,50%	12,94%	0,64	0,69%	3,63%	4,10

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Residencial	53,37%
Shoppings Centers	19,83%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,45%
Carteira Pulverizada	8,27%
Galpões Logísticos	4,45%
Geração Distribuída	3,63%

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 91,84
Número de Investidores:	1.981
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 227.611
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 - 30/06/2025

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.

