



Julho 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 Julho

Cota Patrimonial

R\$ 92,26

Cota de Mercado

R\$ 80,19

Patrimônio Líquido

R\$ 90,32 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.963

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,43% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,49% a.a.

Cenário



No cenário externo, a incerteza em torno das tarifas foi reduzida temporariamente. Embora ainda possa haver impactos negativos sobre o crescimento, o risco de uma recessão no curto prazo diminuiu.

Os efeitos sobre a inflação começaram a se refletir, com a inflação de bens ganhando força nos últimos meses. O índice da bolsa americana, S&P 500, voltou a patamares historicamente altos, puxado pela resiliência da economia americana e pelos resultados corporativos positivos do segundo trimestre, que vieram acima das expectativas.

Por outro lado, os dados do mercado de trabalho passaram por uma forte revisão na divulgação de julho, revelando uma desaceleração mais acentuada na geração de empregos nos últimos meses. Em sua última reunião, em julho, o Federal Reserve manteve os juros entre 4,25% e 4,5% ao ano, nos Estados Unidos.

No Brasil, o mês foi marcado por maior instabilidade. O anúncio de tarifas de 50% impostas pelos Estados Unidos sobre produtos brasileiros gerou preocupações no mercado, provocando queda nos ativos de risco, como o Ibovespa, e valorização do dólar frente ao real.

A economia brasileira, de maneira geral, apresenta uma redução no ritmo de crescimento. Dados do varejo, indústria e serviços vêm mostrando moderação nas leituras recentes. Os indicadores de confiança apresentam sinais claros de desaceleração. O mercado de trabalho, no entanto, ainda mostra resiliência, com a taxa de desemprego atingindo novo mínimo histórico, abaixo de 6%.

Em relação à política monetária, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano, conforme já precificado pelos investidores. O comunicado reforçou o tom de prudência, com destaque para os riscos associados ao ambiente externo, e uma expectativa de juros no patamar atual por um período prolongado.

Com a atividade econômica mostrando sinais claros de desaceleração, núcleos de inflação dentro da faixa de tolerância, podemos ver um ciclo de cortes de juros no início do próximo ano.



Comentários do gestor



Para os Fundos Imobiliários, julho foi um mês mais desafiador. O IFIX caiu 1,36%, pressionado principalmente pela abertura da curva de juros futura, em meio às discussões comerciais entre Brasil e Estados Unidos.

No ano de 2025, o Índice acumula alta de 10,23%.

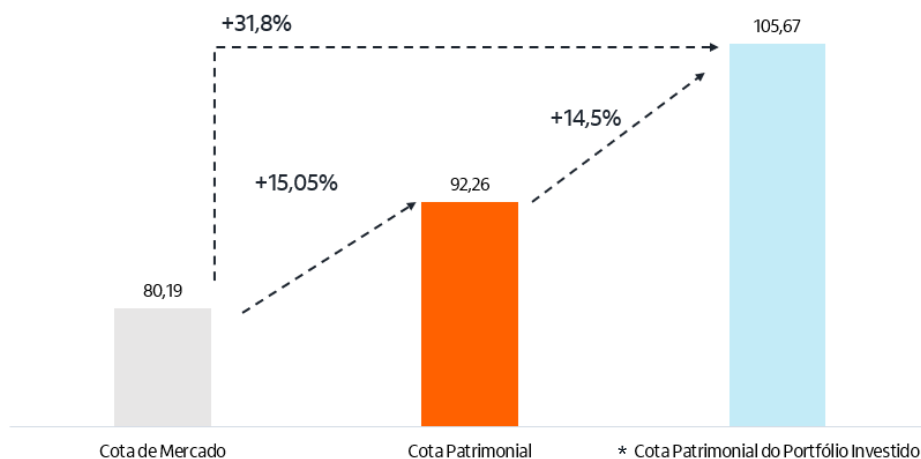
O setor de shoppings, no qual temos uma participação relevante no fundo, foi o mais penalizado no mês. Ainda assim, seguimos acreditando no potencial desse segmento, que atualmente negocia a uma média de P/VP (Preço de Mercado sobre Valor Patrimonial) de 0,8. Ou seja, os preços de mercado dos fundos de shopping apresentam, em média, um desconto de 20% em relação a seus valores patrimoniais. Além disso, estão distribuindo um dividend yield médio em torno de 11,5%, o que representa uma boa relação risco-retorno para os nossos portfólios.

Apesar do aumento na volatilidade, é importante reforçar que os fundamentos dos FIIs seguem positivos — mesmo com juros em patamares elevados. No fechamento do primeiro semestre de 2025, os setores de lajes corporativas e galpões logísticos trouxeram boas notícias, com alta nos preços de aluguel e queda nas taxas de vacância, principalmente em São Paulo, o que demonstra a resiliência e qualidade dos ativos nesses segmentos.

O TMPS anunciou rendimento de R\$ 0,85 por cota, com dividend yield anualizado de 13,49% sobre a cota de mercado. Com base na geração de resultado mais forte dos últimos meses e na perspectiva à frente, aumentamos a distribuição em relação ao mês passado. Finalizamos julho com R\$ 0,41/cota acumulado.

Neste mês, não fizemos alterações significativas em nossa carteira.

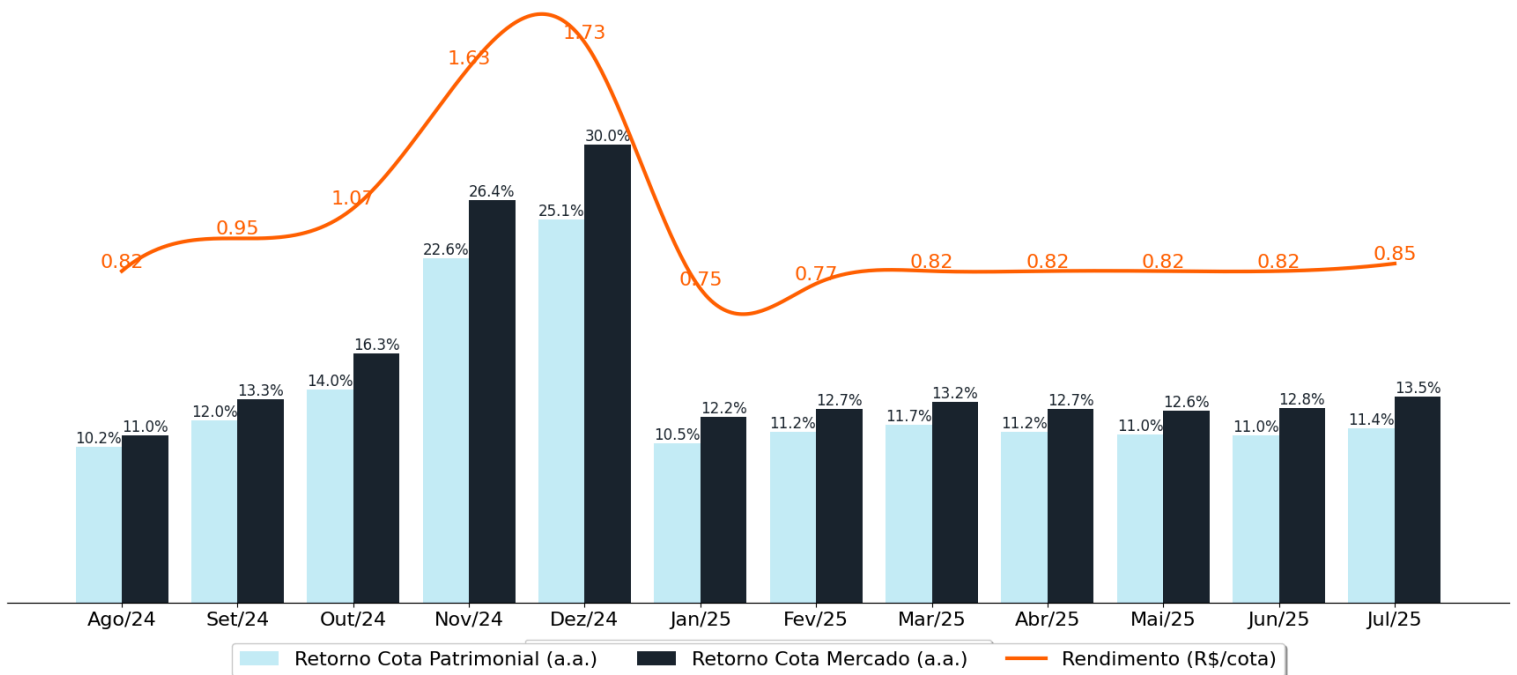
Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



* 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.)
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%
Jul- 25	92,26	80,19	0,85	0,91%	11,43%	1,06%	13,49%



*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
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%
Jul- 25	90.320.844,45	92,26	-1,65%	0,85	80,19	-13,08%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Total*
Receitas	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	0,96	0,96	35,1
Receitas FII	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	0,7	0,72	17,94
Receitas CRI	0,26	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	0,25	0,22	8,89
Receita Caixa	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	4,28
Ganho de Capital Líquido de IR	-0,01	0,26	0,03	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	0	0	0	3,99
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,15	-0,11	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-0,1	-4,62
Resultado	0,8	1,04	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	0,86	0,86	30,49
Distribuído	0,8	0,93	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	0,8	0,83	30,09
Resultado/Cota	0,82	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	0,88	0,88	31,1
Rendimento Distribuído/Cota	0,82	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,85	30,71

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

31 de Julho

Cota Patrimonial
92,26

Cota de Mercado
80,19

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
4,14%

Retorno acumulado



Performance mensal

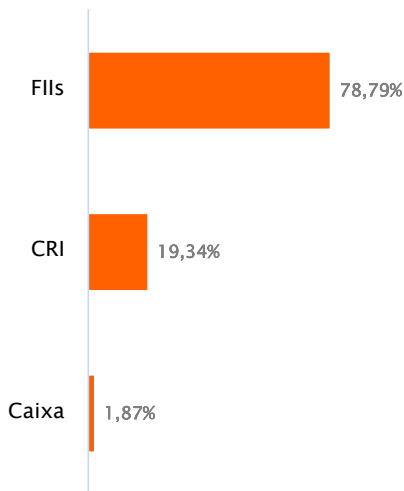
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025 Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-0,74%	-	-	-	-	-	9,11%
2025 Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,73%	1,63%	-0,15%	-0,68%	-	-	-	-	-	11,38%
2025 Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	-	-	-	-	-	10,27%
2024 Cota Patrimonial*	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%
2024 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%
2023 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

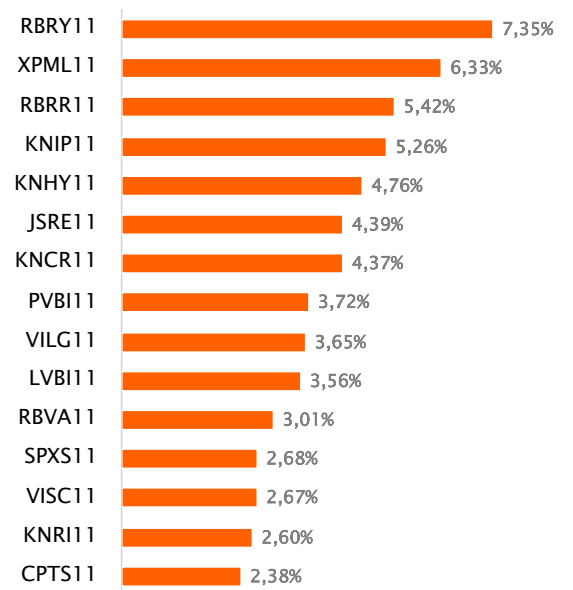
Portfólio de investimentos



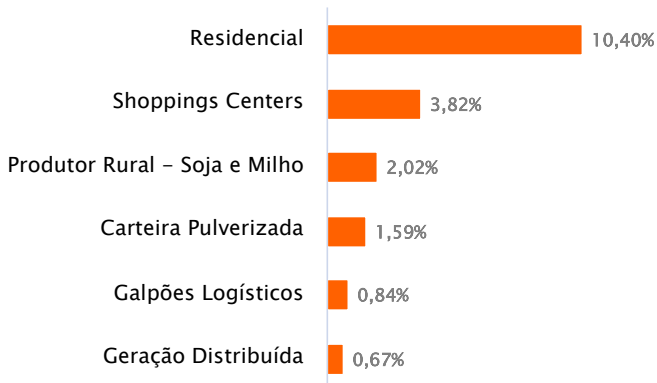
Portfólio do fundo



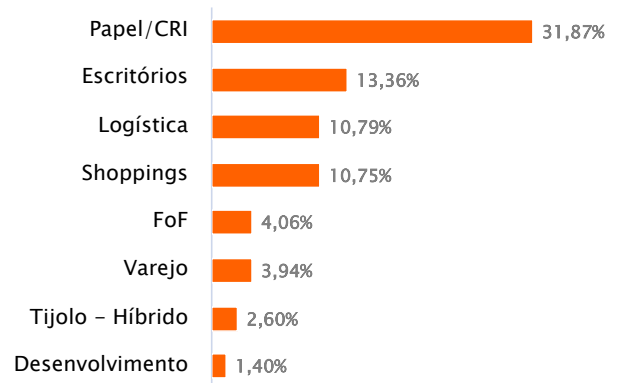
15 maiores posições em FII (% do PL)



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	5,57%	0,54
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings Centers	CDI+	2,75%	2,75%	3,45	3,82%	2,61
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	10,78%	1,82	2,02%	2,29
24I2429067	Idea Zarvos	Residencial	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,67%	3,21
24L1596266	Lotisa	Residencial	CDI+	2,56%	2,50%	1,51	1,67%	3,56
22H1666875	CashMe I Sr.	Carteira Pulverizada	IPCA+	7,59%	9,02%	1,43	1,59%	2,02
24K2342769	Exto	Residencial	CDI+	2,66%	2,50%	1,34	1,49%	2,28
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,76	0,84%	1,31
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,32%	13,48%	0,61	0,67%	4,03
Total						17,47	19,34%	2,03

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%	13,61	15,07%	77,90%	1,91
IPCA+	8,12%	10,00%	3,25	3,60%	18,63%	2,17
PRE	12,32%	13,48%	0,61	0,67%	3,47%	4,03

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Residencial	53,77%
Shoppings Centers	19,76%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,43%
Carteira Pulverizada	8,20%
Galpões Logísticos	4,37%
Geração Distribuída	3,47%

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 90,32
Número de Investidores:	1.963
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 193.316
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 - 31/07/2025

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.

