



Agosto 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

 29 de Agosto

Cota Patrimonial

R\$ 92,69

Cota de Mercado

R\$ 80,30

Patrimônio Líquido

R\$ 90,74 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.932

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,63% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,47% a.a.

Cenário



Em agosto, os indicadores mostraram resiliência da economia global, sugerindo demanda ainda moderada. Os PMIs dos EUA e da Europa indicam atividade saudável, mas o mercado de trabalho americano apresentou sinais de enfraquecimento, levando o FED a sinalizar cortes de juros a partir de setembro.

A continuidade dessas reduções dependerá da inflação e do mercado de trabalho, com provável manutenção da trajetória de desaceleração econômica. Essa dinâmica tornou o ambiente favorável aos ativos de risco globalmente. Como exemplo, o S&P 500, índice da bolsa americana, se valorizou cerca de 1,9%, completando a quarta alta mensal consecutiva.

No Brasil, vimos o início das tarifas anunciadas pelo presidente americano, Donald Trump, com o novo piso passando de 10% para 15%, chegando a um teto de 50%, embora com exceções relevantes.

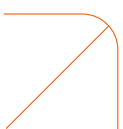
A economia brasileira continua em ritmo mais fraco, com dados de varejo e serviços mostrando moderação. A confiança dos empresários também recuou, principalmente em relação a contratações e à demanda interna. No crédito, os empréstimos às famílias diminuíram, enquanto a inadimplência segue aumentando. O mercado de trabalho, por sua vez, ainda não mostra sinais claros de melhora.

Em ata do Copom, divulgada após a última reunião em 30 de julho, na qual a taxa Selic se manteve inalterada em 15%, o Banco Central Brasileiro reiterou o compromisso com uma política monetária contracionista por um período prolongado.

A pesquisa Focus da última semana de agosto trouxe ajuste importante para baixo das expectativas de inflação para os anos de 2025 e 2026. Neste ano, o IPCA projetado caiu de 4,95% para 4,86%, enquanto, para 2026, a expectativa saiu de 4,40% para 4,33%. Já para 2027 e 2028, as medianas são de 3,97% e 3,80%, respectivamente.

A mediana do Focus também mostrou números de desaceleração no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) para 2025, que foi ajustado levemente para baixo, de 2,21% para 2,18%. Essa sinalização de cautela reflete uma possível moderação na expansão econômica. Para 2026, a expectativa para a expansão é de 1,86%, com a perspectiva para 2027 se mantendo em 1,87% e para 2028 em uma estabilidade de 2,0%. O Banco Central, por sua vez, projeta um PIB de crescimento menor para 2025, visto que já observa sinais de moderada expansão econômica.

Esse movimento fez com que os investidores antecipassem suas expectativas para cortes de juros, beneficiando a performance dos ativos domésticos, principalmente o Ibovespa, que subiu 6,27% no mês.



Comentários do gestor



Foi um mês sem grandes notícias afetando o setor imobiliário especificamente.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) apresentou valorização de 1,16% no mês, acumulando alta de 11,5% em 2025.

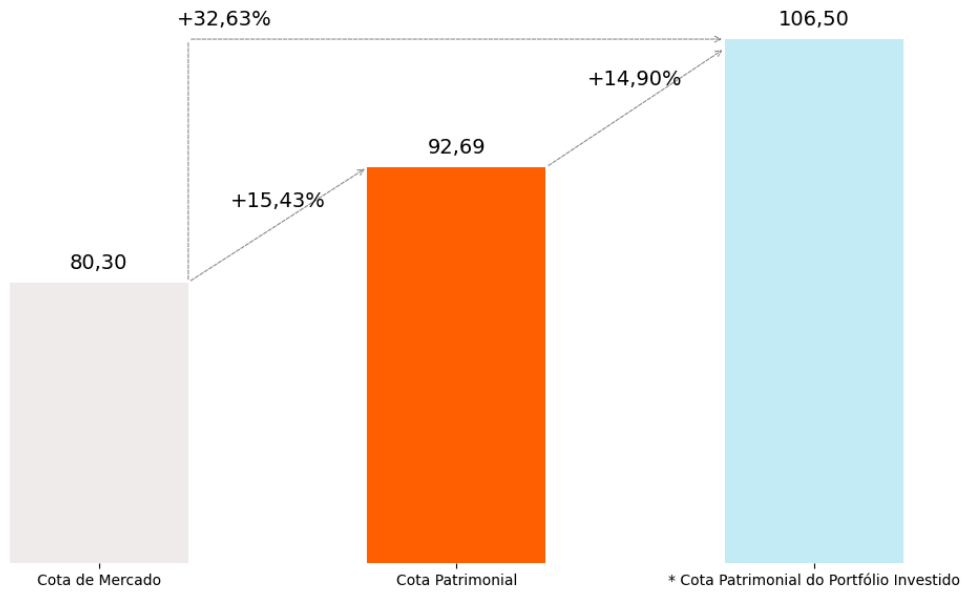
O Fundo anunciou rendimento de R\$ 0,85 por cota, com dividend yield de 13,47%, sobre a cota de mercado de fechamento de agosto.

Não realizamos movimentações recentes na carteira, mas continuamos acreditando que a carteira está bem posicionada para o cenário atual, considerando o carregamento e o potencial de ganho de capital.

Acreditamos que o patamar de dividendos atual deve permanecer ao longo deste semestre, considerando que temos, atualmente, R\$ 0,43 por cota de lucro acumulado.

Em nossa visão, o cenário de expectativa de juros mais baixos à frente é bastante benéfico para o mercado de Fundos Imobiliários, dada sua alta correlação com a curva de juros futura e os fundamentos setoriais, que estão saudáveis, com taxas de vacância em queda e preços de aluguel em crescimento nas principais regiões de nossa exposição.

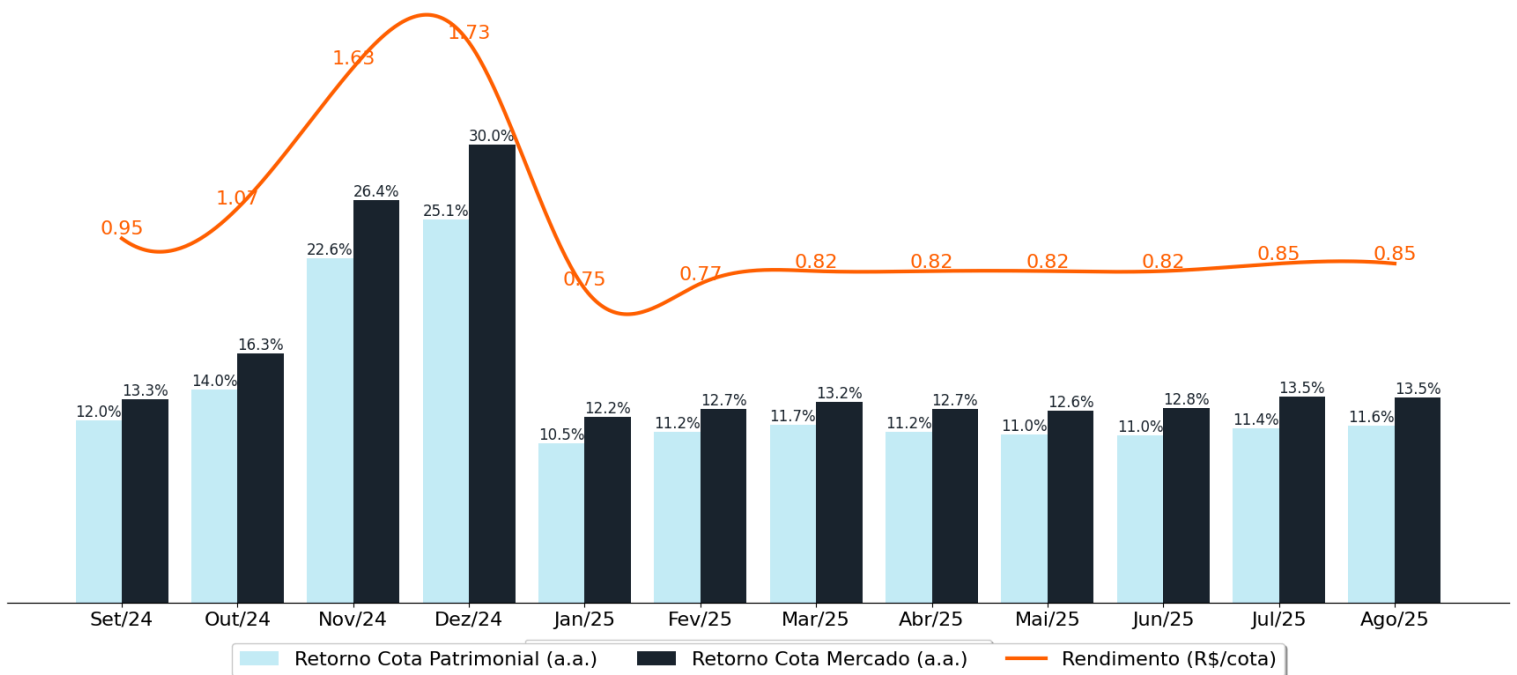
Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



* 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.)
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%
Ago- 25	92,69	80,30	0,85	0,92%	11,63%	1,06%	13,47%



*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
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%
Ago- 25	90.741.354,56	92,69	0,47%	0,85	80,30	-13,37%


*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	Total*
Receitas	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	0,94	0,96	0,96	0,97	36,07
Receitas FII	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	0,7	0,7	0,72	0,7	18,64
Receitas CRI	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	0,21	0,25	0,22	0,24	9,13
Receita Caixa	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	4,3
Ganho de Capital Líquido de IR	0,26	0,03	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	0	0	0	0,01	4,00
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,11	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-0,1	-0,11	-4,73
Resultado	1,04	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	0,8	0,86	0,86	0,86	31,35
Distribuído	0,93	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,8	0,8	0,8	0,83	0,83	30,92
Resultado/Cota	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,9	0,82	0,88	0,88	0,88	31,97
Rendimento Distribuído/Cota	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	0,82	0,82	0,85	0,85	31,56

*Total é calculado desde o início do fundo

Rendimentos e Retorno

 29 de Agosto

Cota Patrimonial

92,69

Cota de Mercado

80,30

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

5,19%

Retorno acumulado



Performance mensal

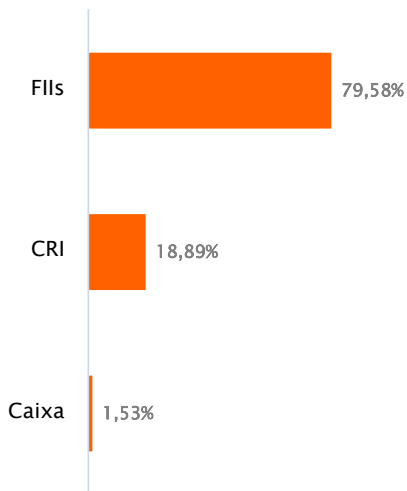
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-0,74%	1,39%	-	-	-	-	10,62%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,72%	1,63%	-0,15%	-0,68%	1,21%	-	-	-	-	12,73%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	-	-	-	-	11,55%
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%	-2,92%	-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

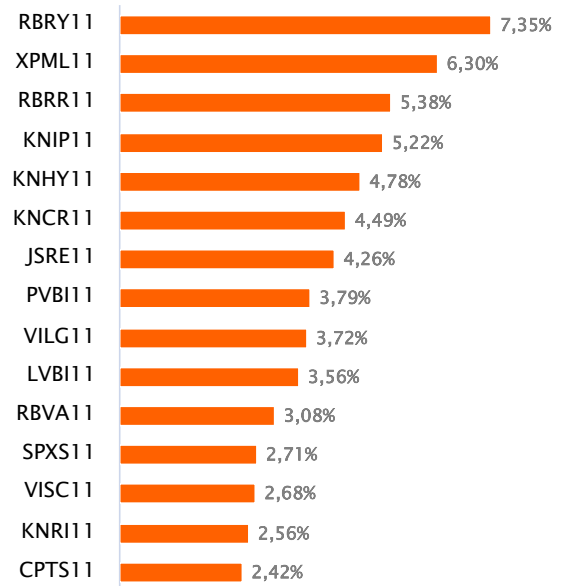
Portfólio de investimentos



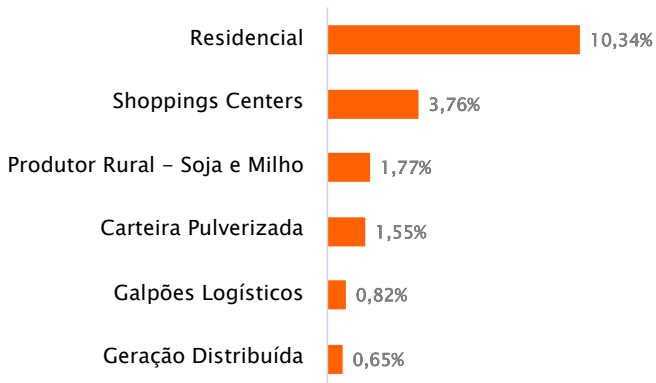
Portfólio do fundo



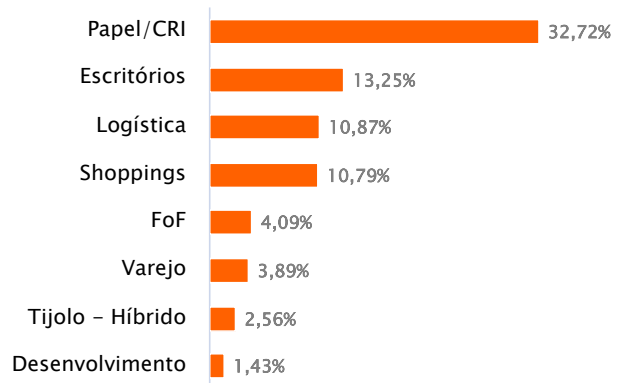
15 maiores posições em FII (% do PL)



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	5,54%	0,46
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings Centers	CDI+	2,75%	2,75%	3,41	3,76%	2,60
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	10,33%	1,61	1,77%	2,57
24I2429067	Idea Zarvos	Residencial	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,66%	3,14
24L1596266	Lotisa	Residencial	CDI+	2,56%	2,50%	1,51	1,66%	1,85
22H1666875	CashMe I Sr	Carteira Pulverizada	IPCA+	7,60%	8,72%	1,41	1,55%	1,99
24K2342769	Exto	Residencial	CDI+	2,66%	2,50%	1,34	1,48%	2,23
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,74	0,82%	1,29
24A2984293	Sofacil Super Sr	Geração Distribuída	PRE	12,34%	13,20%	0,59	0,65%	4,00
Total						17,14	18,89%	1,86

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%	13,54	14,92%	78,97%	1,67
IPCA+	8,09%	9,58%	3,01	3,32%	17,57%	2,30
PRE	12,34%	13,20%	0,59	0,65%	3,46%	4,00

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Residencial	54,75%
Shoppings Centers	19,89%
Produtor Rural - Soja e Milho	9,37%
Carteira Pulverizada	8,20%
Galpões Logísticos	4,33%
Geração Distribuída	3,46%

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 90,74
Número de Investidores:	1.932
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 408.095
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 - 29/08/2025

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.

