



Janeiro 2026

# 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 Janeiro

Cota Patrimonial

**R\$ 97,77**

Cota de Mercado

**R\$ 86,52**

Patrimônio Líquido

**R\$ 95,71 milhões**

Quantidade de Cotas

**978.968**

Quantidade de Cotistas

**1.886**

Dividendos a Pagar

**R\$ 0,85/cota**

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

**11,05% a.a.**

Dividend Yield (Cota de Mercado)

**12,45% a.a.**

## Cenário

---



A economia brasileira já começa a mostrar sinais de desaceleração, mesmo com alguma distorção nos dados por conta de efeitos sazonais.

A divulgação da inflação ao consumidor (IPCA-15), medida no meio do mês de janeiro, apresentou um avanço nos preços um pouco melhor do que o esperado. Sua variação foi de 0,20% em relação ao mês anterior, abaixo dos 0,22% esperados pelo mercado. A avaliação qualitativa da inflação no mês foi positiva, com serviços subjacentes mais fracos, bens industriais com alguma volta dos preços, mas ainda em nível baixo e com boa dinâmica, administrados mostrando deflação por conta de energia, alimentos como um todo com variação baixa no mês e núcleos de inflação, medidos retirando itens mais voláteis, apresentando melhora.

No final de janeiro, o Banco Central (BC) manteve a taxa Selic em 15,00% a.a., mas explicitou que, devido à melhora na inflação e à transmissão da política monetária mais evidente, a estratégia de política monetária mudou e a Selic deve ser recalibrada, antecipando para a próxima reunião, caso o cenário evolua como o esperado, o início do ciclo de flexibilização. O comitê também pontuou que a taxa de juros deve se manter em patamar restritivo, e que tanto o ritmo como a magnitude do ciclo devem ser guiados com serenidade para o atingimento da meta de inflação.

Na nossa leitura, o BC indicou como cenário mais provável o início do ciclo com uma redução de 0,50% em março e tenta sinalizar que, apesar de estar dependente dos dados, o “plano de voo” é seguir o ciclo de juros do Focus.

A economia americana mantém sinais de estabilização no mercado de trabalho e resiliência no crescimento, enquanto a inflação mostrou comportamento mais benigno. Em sua última reunião, o Fed, Banco Central dos EUA, decidiu pela manutenção da taxa básica de juros na banda entre 3,50% e 3,75%. Do ponto de vista geopolítico, o ambiente global segue mais fragmentado e instável, com movimentos de maior intervenção em regiões estratégicas.

Esse contexto foi bastante benéfico para a performance dos ativos no Brasil, favorecido pela manutenção do fluxo de capital estrangeiro para países emergentes, acompanhado de uma rotação por ativos de risco, dado o enfraquecimento da moeda americana. O real teve uma apreciação relevante, próxima a 5% no período, e o Ibovespa subiu 12,5%.



## Comentários do gestor

---



A combinação do início do ciclo de queda da taxa Selic com o movimento de fluxo global tende a favorecer a reprecificação de ativos no Brasil, expostos à curva longa de juros e a segmentos cíclicos no país, como o segmento imobiliário.

No mês de janeiro, o IFIX apresentou valorização de 2,27%.

Falando sobre os fundamentos do setor, os números de fechamento de 2025 mostram a contínua melhora. O segmento de galpões logísticos segue como principal destaque, com demanda resiliente e níveis de vacância próximos aos mínimos históricos.

Olhando o estoque nacional e analisando ativos classes A, A+ e B, a vacância atingiu 6,60%, uma redução em relação ao trimestre anterior (7,39%), e o menor valor já registrado na série histórica.

Já nas lajes corporativas, em São Paulo, a cidade reduziu seu nível de vacância, alcançando 16,28%, frente a 17,31% no terceiro trimestre de 2025. O indicador segue em queda, tendência iniciada em 2021.

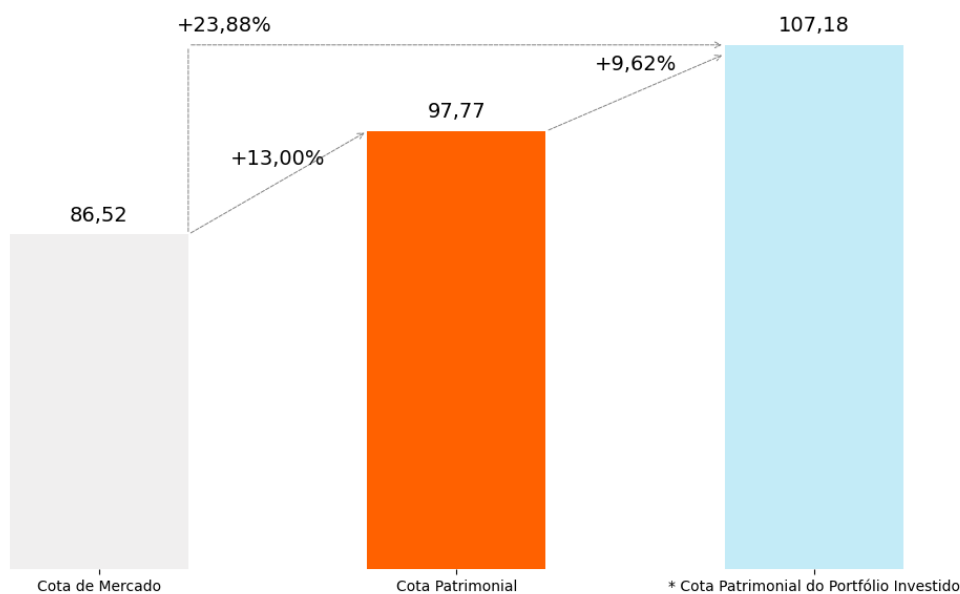
Os principais eixos corporativos de São Paulo (Itaim, Faria Lima, JK, Vila Olímpia e Paulista) seguem com fundamentos robustos, com vacância baixa e valores de locação em níveis historicamente elevados. Esse contexto beneficia os proprietários dos ativos, mas impõe desafios relevantes aos ocupantes, especialmente àqueles com menor flexibilidade financeira ou menor dependência de localização premium. Como consequência, tem-se intensificado a realocação de demanda para áreas alternativas da cidade, o que vem sustentando a absorção e a queda da vacância nos mercados secundários.

O TMPS possui exposição de 13,48% ao segmento de logística e 13,39% em escritórios.

A distribuição referente a janeiro será de R\$ 0,85, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,5% em relação à cota de fechamento de mercado e 11% sobre a cota patrimonial. Fechamos o mês com a cota patrimonial do fundo em 97,77, o que representa um desconto de 11,5% na cota de mercado.

Nosso cenário de médio prazo reflete uma expectativa de valorização dos ativos investidos, com ampla possibilidade de ganhos de capital e amortização do fundo dentro do prazo determinado pelo fundo (abril/29).

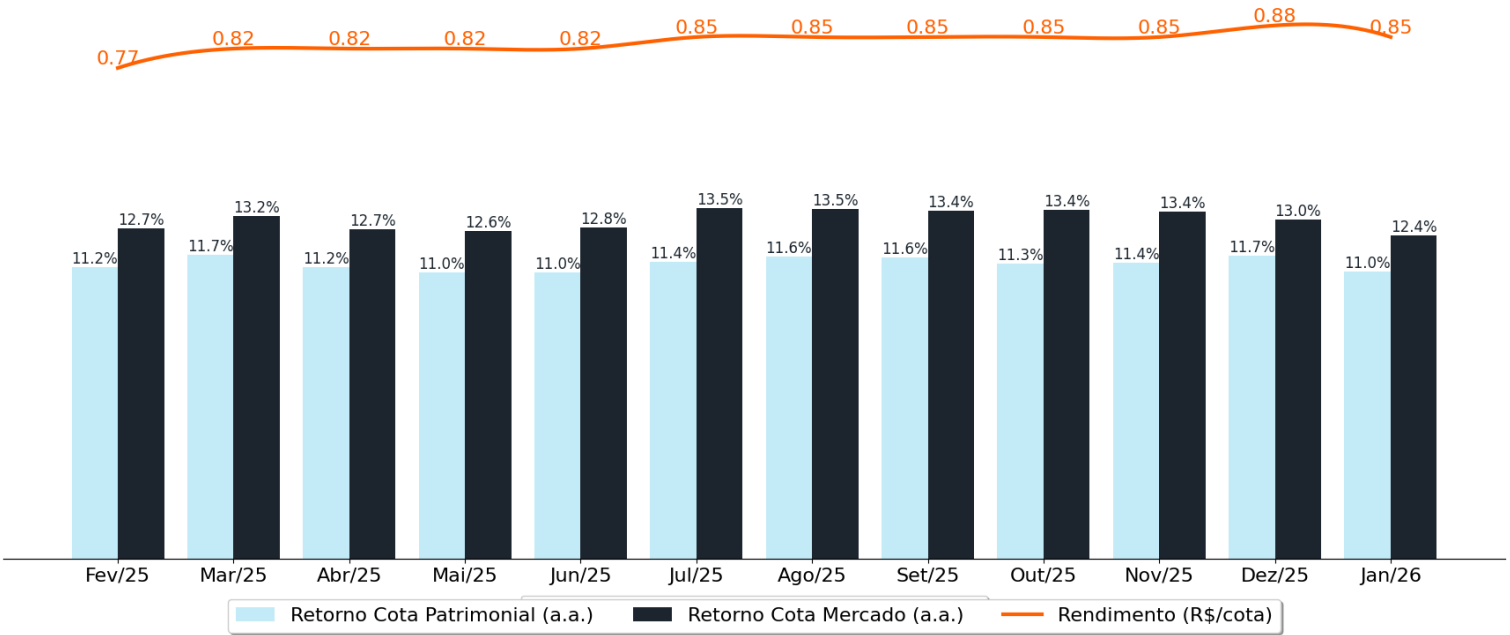
## Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



\* 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.) |
| 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%            |
| Set- 25           | 94,50            | 80,84           | 0,85                    | 0,92%              | 11,58%             | 1,05%             | 13,37%            |
| Out- 25           | 94,04            | 80,53           | 0,85                    | 0,90%              | 11,34%             | 1,06%             | 13,43%            |
| Nov- 25           | 95,32            | 80,89           | 0,85                    | 0,90%              | 11,40%             | 1,05%             | 13,36%            |
| Dez- 25           | 96,91            | 85,73           | 0,88                    | 0,92%              | 11,66%             | 1,03%             | 13,04%            |
| Jan- 26           | 97,77            | 86,52           | 0,85                    | 0,88%              | 11,05%             | 0,98%             | 12,45%            |



\*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- 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%      |
| Set- 25 | 92.510.924,87            | 94,50                  | 1,95%           | 0,85                   | 80,84                | -14,45%      |
| Out- 25 | 92.060.114,16            | 94,04                  | -0,49%          | 0,85                   | 80,53                | -14,36%      |
| Nov- 25 | 93.312.575,98            | 95,32                  | 1,36%           | 0,85                   | 80,89                | -15,14%      |
| Dez- 25 | 94.869.363,03            | 96,91                  | 1,67%           | 0,88                   | 85,73                | -11,53%      |
| Jan- 26 | 95.713.383,25            | 97,77                  | 0,89%           | 0,85                   | 86,52                | -11,51%      |

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

# Demonstração de Resultados

| Resultados (R\$ MM)            | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 | dez/25 | jan/26 | Total* |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Receitas                       | 0,93   | 0,88   | 0,97   | 0,94   | 0,96   | 0,96   | 0,97   | 0,94   | 0,91   | 0,85   | 1,01   | 0,93   | 40,72  |
| Receitas FII                   | 0,68   | 0,68   | 0,66   | 0,7    | 0,7    | 0,72   | 0,7    | 0,7    | 0,68   | 0,67   | 0,67   | 0,68   | 22,04  |
| Receitas CRI                   | 0,23   | 0,18   | 0,25   | 0,21   | 0,25   | 0,22   | 0,24   | 0,23   | 0,21   | 0,24   | 0,2    | 0,2    | 10,2   |
| Receita Caixa                  | 0,01   | 0,02   | 0,04   | 0,03   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 0,02   | 4,41   |
| Ganho de Capital Líquido de IR | 0      | 0,01   | 0,03   | 0      | 0      | 0      | 0,01   | 0      | 0      | -0,09  | 0,12   | 0,03   | 4,07   |
| Outras Receitas                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Despesas                       | -0,11  | -0,09  | -0,09  | -0,12  | -0,1   | -0,1   | -0,11  | -0,13  | -0,1   | -0,11  | -0,1   | -0,09  | -5,26  |
| Resultado                      | 0,82   | 0,79   | 0,88   | 0,8    | 0,86   | 0,86   | 0,86   | 0,81   | 0,81   | 0,74   | 0,91   | 0,84   | 35,46  |
| Distribuído                    | 0,78   | 0,8    | 0,8    | 0,8    | 0,8    | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,86   | 0,83   | 35,11  |
| Resultado/Cota                 | 0,84   | 0,81   | 0,9    | 0,82   | 0,88   | 0,88   | 0,88   | 0,83   | 0,82   | 0,76   | 0,93   | 0,86   | 36,18  |
| Rendimento Distribuído/Cota    | 0,79   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 0,82   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,88   | 0,85   | 35,84  |

\*Total é calculado desde o início do fundo

## Rendimentos e Retorno

30 de Janeiro

Cota Patrimonial

97,77

Cota de Mercado

86,52

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses

26,65%

## Retorno acumulado



## Performance mensal

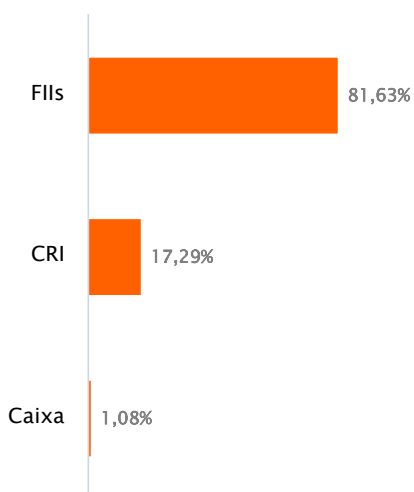
|                        | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun    | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano    |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2026 Cota Patrimonial* | 1,76%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 1,76%  |
| 2026 Cota Mercado**    | 1,97%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 1,97%  |
| Índice                 | 2,27%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 2,27%  |
| 2025 Cota Patrimonial* | -3,00% | 3,36%  | 5,05%  | 2,59%  | 0,90%  | 0,83%  | -0,74% | 1,39%  | 2,87%  | 0,41%  | 2,26%  | 2,60%  | 19,89% |
| 2025 Cota Mercado**    | 1,99%  | -0,62% | 4,12%  | 4,72%  | 1,63%  | -0,15% | -0,68% | 1,21%  | 1,75%  | 0,67%  | 1,52%  | 7,11%  | 25,56% |
| Índice                 | -3,07% | 3,34%  | 6,14%  | 3,01%  | 1,44%  | 0,63%  | -1,36% | 1,16%  | 3,25%  | 0,12%  | 1,86%  | 3,14%  | 21,15% |
| 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**    | 3,13%  | 4,97%  | -1,28% | -1,49% | 2,79%  | -0,97% | 1,51%  | -1,93% | -2,91% | -5,92% | -0,70% | -3,53% | -6,65% |
| 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% |

\*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

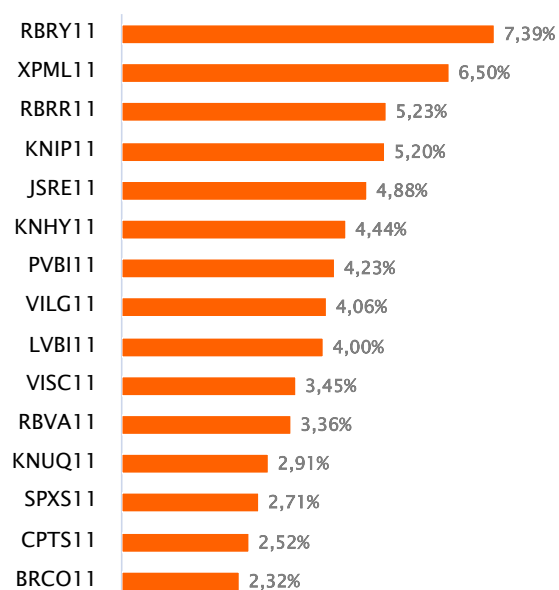
## Portfólio de investimentos



### Portfólio do fundo



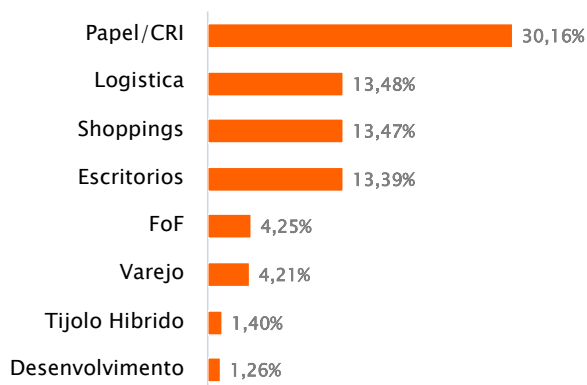
### 15 maiores posições em FII (% do PL)



### Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



### Portfólio de FIIs (% 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              | Incorporacao            | CDI+      | 2,00%                    | 2,00%           | 5,03               | 5,26%  | 0,05            |
| 22L1125977      | Casa Shopping     | Shoppings               | CDI+      | 2,75%                    | 2,75%           | 3,22               | 3,36%  | 2,51            |
| 22E1056953      | GAPS              | Produtor Rural          | IPCA+     | 8,53%                    | 10,28%          | 1,58               | 1,65%  | 2,32            |
| 24L1596266      | Lotisa            | Incorporacao            | CDI+      | 2,56%                    | 2,50%           | 1,51               | 1,57%  | 1,65            |
| 24I2429067      | Idea Zarvos       | Incorporacao            | CDI+      | 3,00%                    | 3,00%           | 1,51               | 1,57%  | 2,75            |
| 24K2342769      | Exto              | Incorporacao            | CDI+      | 2,66%                    | 2,50%           | 1,34               | 1,40%  | 1,95            |
| 22H1666875      | CashMe I Sr       | Pulverizado Imobiliario | IPCA+     | 7,01%                    | 9,34%           | 1,22               | 1,28%  | 1,79            |
| 23H1700896      | Bravo Logistica   | Galpoes Logisticos      | CDI+      | 2,05%                    | 1,45%           | 0,64               | 0,67%  | 1,12            |
| 24A2984293      | Solfacil Super Sr | Geracao Distribuida     | PRE       | 12,45%                   | 12,81%          | 0,51               | 0,53%  | 3,77            |
| Total           |                   |                         |           |                          |                 | 16,55              | 17,29% | 1,57            |

| 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%           | 13,24              | 13,84% | 80,02%                    | 1,38            |
| IPCA+     | 7,86%                    | 9,87%           | 2,8                | 2,93%  | 16,92%                    | 2,09            |
| PRE       | 12,45%                   | 12,81%          | 0,51               | 0,53%  | 3,05%                     | 3,77            |

| Segmento                | % do Portfólio de Crédito |
|-------------------------|---------------------------|
| Incorporacao            | 56,72%                    |
| Shoppings               | 19,45%                    |
| Produtor Rural          | 9,54%                     |
| Pulverizado Imobiliario | 7,38%                     |
| Galpoes Logisticos      | 3,86%                     |
| Geracao Distribuida     | 3,05%                     |

## 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 95,71                           |
| Número de Investidores:                 | 1.886                                  |
| Valor da Primeira Cota:                 | R\$ 100,00                             |
| Formador de mercado:                    | XP Investimentos Corretora             |
| Volume Negociado no mês (média diária): | R\$ 266.524                            |
| Classificação Anbima:                   | FII PAPEL HÍBRIDO 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/](http://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 - 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ 42.737.077/0001-99 - 30/01/2026

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://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](http://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:

