



Fevereiro 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

 28 de Fevereiro

Cota Patrimonial

R\$ 88,60

Cota de Mercado

R\$ 76,76

Patrimônio Líquido

R\$ 86,74 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.997

Dividendos a Pagar

R\$ 0,77/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,23% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,72% a.a.

Cenário



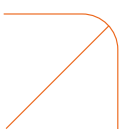
aceleração. A inflação segue bem-comportada, porém o maior nível de incerteza com relação aos efeitos e medidas do governo Trump (principalmente políticas tarifárias e o esforço pela redução do tamanho do estado), deve manter o Fed em compasso de espera ao longo do primeiro semestre de 2025.

No Brasil, após o Copom aumentar a taxa Selic, atingindo 13,25% em janeiro, e sinalizar um novo ajuste da mesma magnitude para a próxima reunião em março, a economia ainda não apresentou sinais claros de desaceleração. Apesar de as expectativas inflacionárias continuarem em alta, a valorização da taxa de câmbio para R\$5,80 deve impedir uma aceleração adicional dessas expectativas no curto prazo.

A dinâmica de preços dos ativos no Brasil tem sido influenciada pela popularidade do governo, que foi impactada pela alta nos preços, principalmente dos alimentos, causando receio em medidas de expansão fiscal. Por outro lado, o desgaste político antecipa discussões sobre as eleições de 2026, apesar da distância.

O reforço quanto ao compromisso da política monetária em levar a inflação para a meta contribuiu positivamente para o desempenho positivo de algumas classes de ativos. O Índice de Fundos Imobiliários, IFIX, subiu 3,3% após 5 meses de quedas consecutivas. No ano, o Índice sobe 0,17%. A queda da taxa de juros futura e o alto nível de desconto que o setor imobiliário apresenta foram fatores que impulsionaram essa performance.

O Ibovespa caiu 2,6% em fevereiro, mas acumula alta de 2,1% em 2025.



Comentários do gestor



Em fevereiro, vimos uma forte recuperação de diversos fundos imobiliários em suas cotas de mercado. Temos a impressão de que boa parte do efeito "manada" que resultou na queda abrupta de preços parece ter arrefecido. Porém, não acreditamos que o cenário do país em termos de fundamento já tenha apresentado mudanças que justifiquem alterações em nossas carteiras ou posições.

Apesar do IFIX ter subido 3,3%, os melhores resultados setoriais em fevereiro, em média, foram obtidos pelos fundos multiestratégicos (+6,3%) e FIIs de recebíveis (+4,2%). O setor de Shoppings e Galpões apresentou uma performance semelhante ao IFIX no mês.

O Fundo distribuiu nesse mês R\$ 0,77/cota, equivalente a 0,89% ao mês isento de Imposto de Renda, ou 11,23% ao ano em relação a cota patrimonial e 12,72% a.a. em relação à cota de mercado. Vale reforçar que temos optado por distribuir aproximadamente 95% do resultado gerado de modo a manter as distribuições mais estáveis, utilizando as reservas acumuladas em caso de eventos não esperados na geração de caixa.

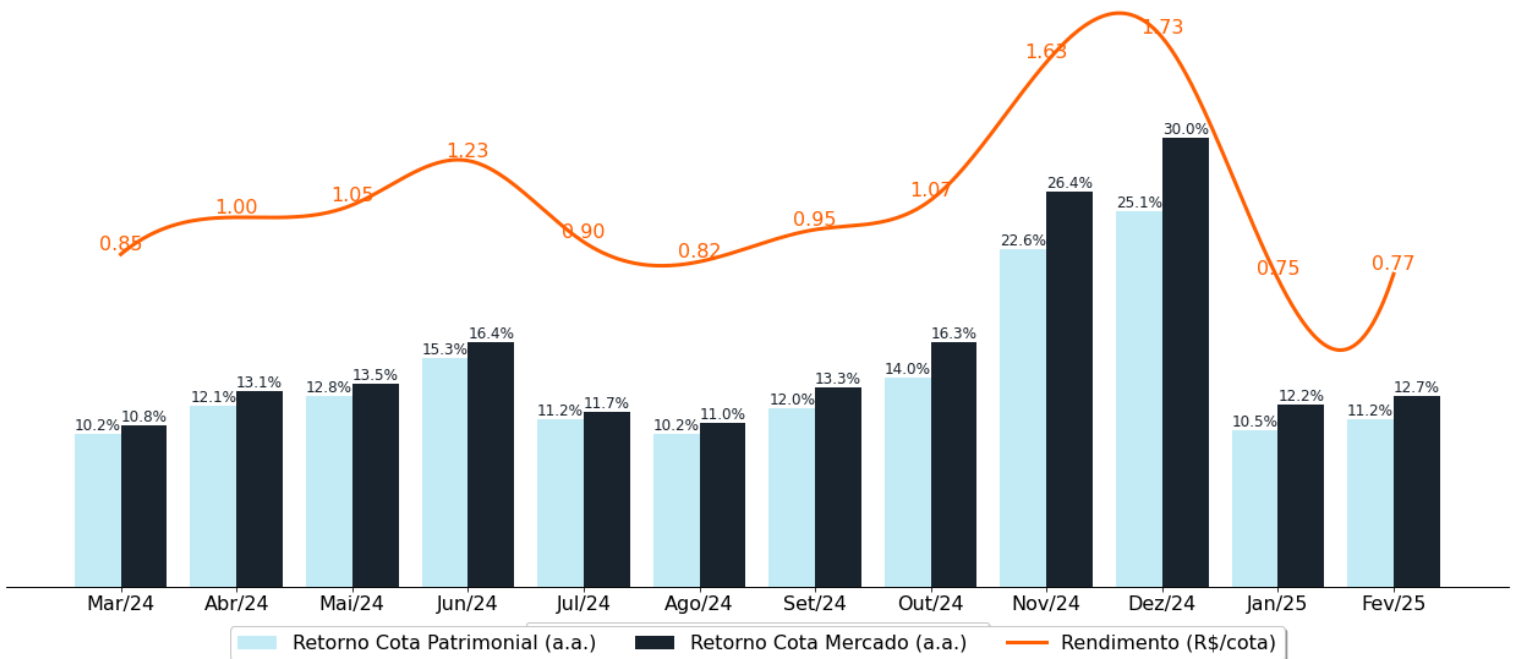
Em fevereiro, não fizemos movimentações significativas na carteira, portanto mantemos o portfólio com 77,6% em FIIs, 21% em CRIS e 1,5% em caixa.

Na alocação de FIIs, mantemos a maior exposição nos FIIs de CRIs, dado o potencial incremento de dividendos no cenário atual e o desconto significativo em alguns casos, como o RBRR11.

Acreditamos que ao longo do semestre teremos boas oportunidades para uma mudança maior nos segmentos da carteira, conforme algumas teses do fundo comecem a maturar.

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.)
Mar- 24	104,78	99,32	0,85	0,82%	10,24%	0,86%	10,77%
Abr- 24	104,18	97,00	1,00	0,95%	12,07%	1,03%	13,10%
Mai- 24	103,11	98,68	1,05	1,01%	12,79%	1,06%	13,54%
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%



*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
Mar- 24	102.572.564,17	104,78	0,58%	0,85	99,32	-5,21%
Abr- 24	101.989.086,64	104,18	-0,57%	1,00	97,00	-6,89%
Mai- 24	100.943.666,12	103,11	-1,03%	1,05	98,68	-4,30%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Total
Receitas	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	30,43
Receitas FII	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	14,49
Receitas CRI	0,3	0,13	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	7,82
Receita Caixa	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	4,16
Ganho de Capital Líquido de IR	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	0	0	0	3,95
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,1	-0,11	-0,13	-0,11	-0,1	-0,15	-0,11	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-4,12
Distribuído	0,83	0,98	1,03	1,2	0,88	0,8	0,93	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	26,07
Resultado	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77	0,8	1,04	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	26,31
Rendimento Distribuído/Cota	0,85	1,00	1,05	1,23	0,9	0,82	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	26,60
Resultado/Cota	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	26,82

Rendimentos e Retorno

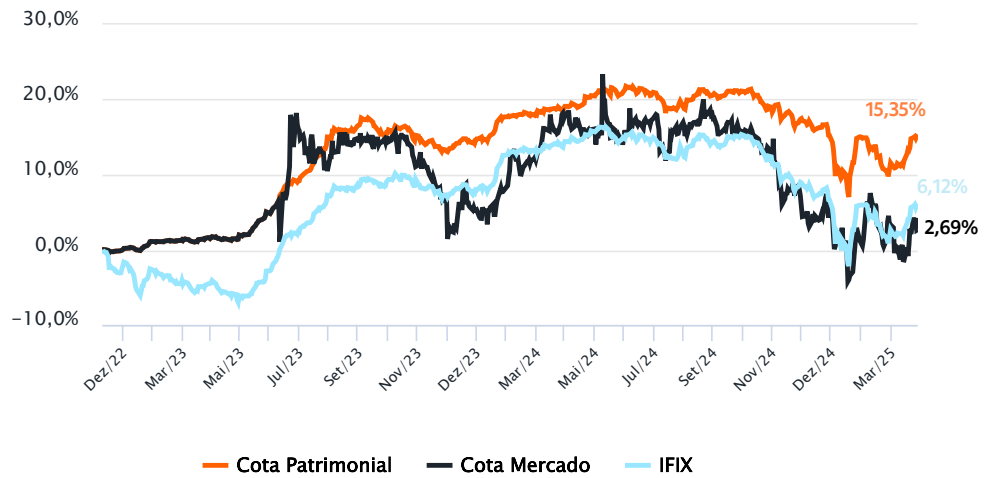
 28 de Fevereiro

Cota Patrimonial
88,60

Cota de Mercado
76,76

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
-2,61%

Retorno acumulado



Performance mensal

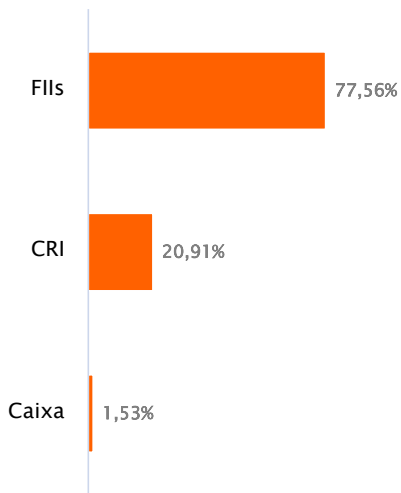
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,26%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,35%
Índice	-3,07%	3,34%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,17%
2024													
Cota Patrimonial*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-0,96%	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

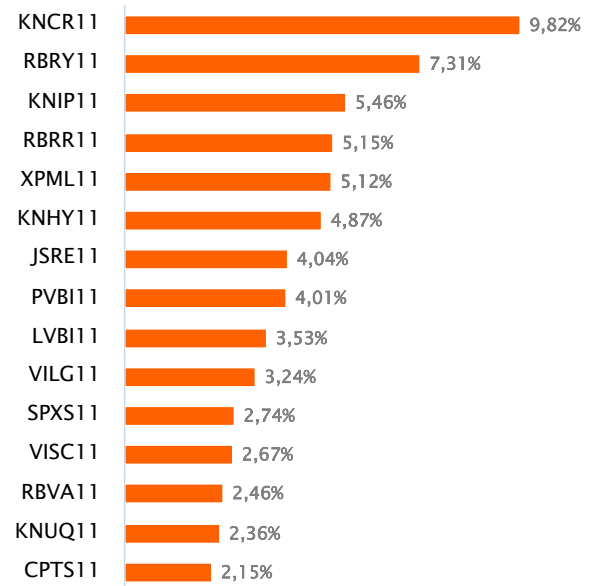
Portfólio de investimentos



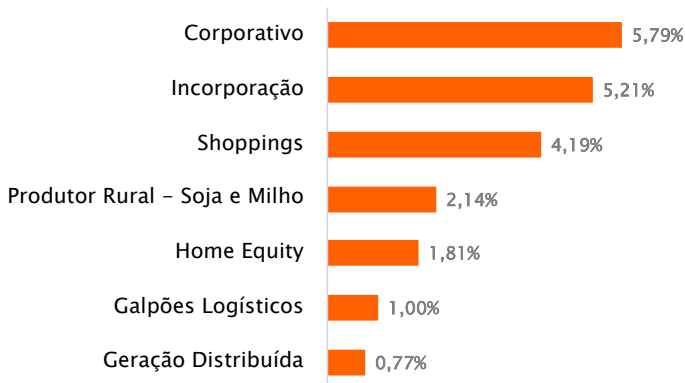
Portfólio do fundo



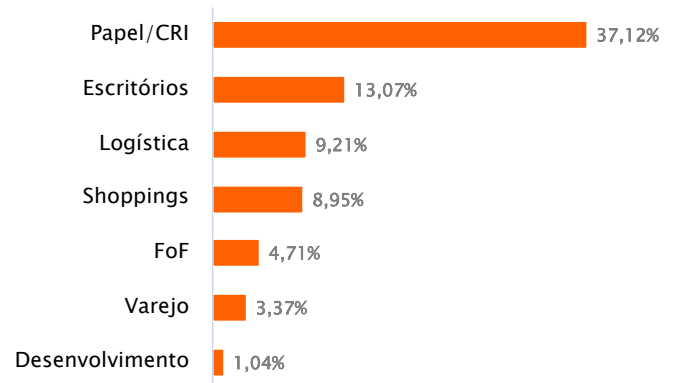
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de 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	Corporativo	CDI+	2,00%	2,00%	5,02	5,79%	0,90
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,64	4,19%	2,65
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	9,87%	1,85	2,14%	2,57
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	7,01%	8,15%	1,57	1,81%	2,21
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporação	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,74%	3,58
24L1596266	Lotisa	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	1,5	1,73%	3,93
24K2342769	Exto	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	1,5	1,73%	3,13
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,87	1,00%	1,45
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,22%	15,24%	0,67	0,77%	4,19
Total						18,13	20,91%	2,34

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%	14,04	16,19%	77,44%	2,24
IPCA+	7,83%	9,08%	3,43	3,95%	18,89%	2,40
PRE	12,22%	15,24%	0,67	0,77%	3,67%	4,19

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Corporativo	27,70%
Incorporação	24,90%
Shoppings	20,06%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,23%
Home Equity	8,66%
Galpões Logísticos	4,77%
Geração Distribuída	3,67%

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 86,74
Número de Investidores:	1.997
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 276.548
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 CNPJ 42.737.077/0001-99 - 28/02/2025

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.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:

