



Abril 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 Abril

Cota Patrimonial

R\$ 93,83

Cota de Mercado

R\$ 82,00

Patrimônio Líquido

R\$ 91,85 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

2.004

Dividendos a Pagar

R\$ 0,82/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,20% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,68% a.a.

Cenário



O mês de abril foi marcado por grandes mudanças no cenário econômico dos Estados Unidos. O anúncio do governo americano sobre o chamado “Liberation Day” gerou reações fortes nos mercados. A variação do S&P 500 do fechamento de março para as mínimas no início de abril foi de 13,8% e 14,2% para o Nasdaq.

Pouco depois, o próprio governo teve que recuar e repensar sua estratégia de tarifas comerciais, diante da reação negativa dos investidores e empresários. Com notícias de possíveis acordos e maior flexibilidade na política comercial dos EUA, os mercados reagiram de forma positiva, o que contribuiu para a recuperação dos ativos de risco. O S&P fechou o mês com queda de 0,8%.

Ainda é difícil mensurar os efeitos das medidas adotadas, que dependerão tanto da magnitude quanto da duração das tarifas, aspectos ainda sujeitos a negociações. No curto prazo, no entanto, é esperado que essas ações resultem em menor crescimento econômico e maior pressões inflacionárias.

Tais eventos tiveram forte impacto no enfraquecimento da moeda americana e na queda dos preços das commodities.

No Brasil, o ritmo de crescimento ainda é bom. A economia não apresentou sinais claros de desaceleração até o momento, embora haja alguma moderação nos dados de emprego.

O mercado de trabalho mostrou desaceleração para o mês de março, mas segue apresentando força. A taxa de desemprego medida na PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) apresentou elevação de 6,8% para 7,0% sem ajuste sazonal em março, e o dado com ajuste sazonal mostrou leve queda, passando de 6,43% para 6,40%, com avanço no salário real e nominal.

A inflação tem mostrado melhora, especialmente nos serviços e itens mais sensíveis e, com cenário de crescimento global mais fraco e dólar menos valorizado, a pressão inflacionária no Brasil também diminui, corroborando a perspectiva de que o ciclo de aperto monetário no Brasil pode estar próximo do fim.

Esse movimento do mercado levou à redução nas expectativas de juros futuros locais, contribuindo para a contínua alta do IFIX, que se valorizou 3% em abril pelo terceiro mês consecutivo. No ano, o Índice de Fundos Imobiliários, acumula alta de 9,5%. Apesar da recuperação recente, os ativos do índice ainda negociam, em média, com um desconto de cerca de 10% em relação ao seu valor patrimonial, o que reforça nossa visão de que ainda há diversas oportunidades dentro da indústria.



Comentários do gestor



O TMPS distribuiu nesse mês R\$0,82/cota, equivalente a 1% ao mês 12,7% a.a., em relação à cota de fechamento do mês. Sobre a carteira de encerramento do mês, utilizamos parte do caixa para aumentar levemente nossa posição em shoppings e galpões. Saímos de 4,65% de caixa em março para 2,9% em abril. Finalizamos o mês com 77,65% do patrimônio em cotas de FIIs. Nossa cota patrimonial em 30 de abril foi de R\$ 93,83, e a cota de mercado de R\$ 82 ainda representa um desconto de 12,6%, mesmo após a alta de 10,5% na cota de mercado em 2025.

Ao longo do mês, tivemos uma geração de resultado de R\$ 0,89/cota e fizemos um pequeno ganho de capital em FIIs, equivalente a R\$ 0,03/cota, finalizando abril com uma reserva acumulada de R\$ 0,33 cota.

Falando sobre dados setoriais imobiliários, saíram os números de fechamento do primeiro trimestre de 2025 dos mercados de galpões logísticos e escritórios, e eles reforçam a visão de que os fundamentos operacionais do setor seguem sólidos.

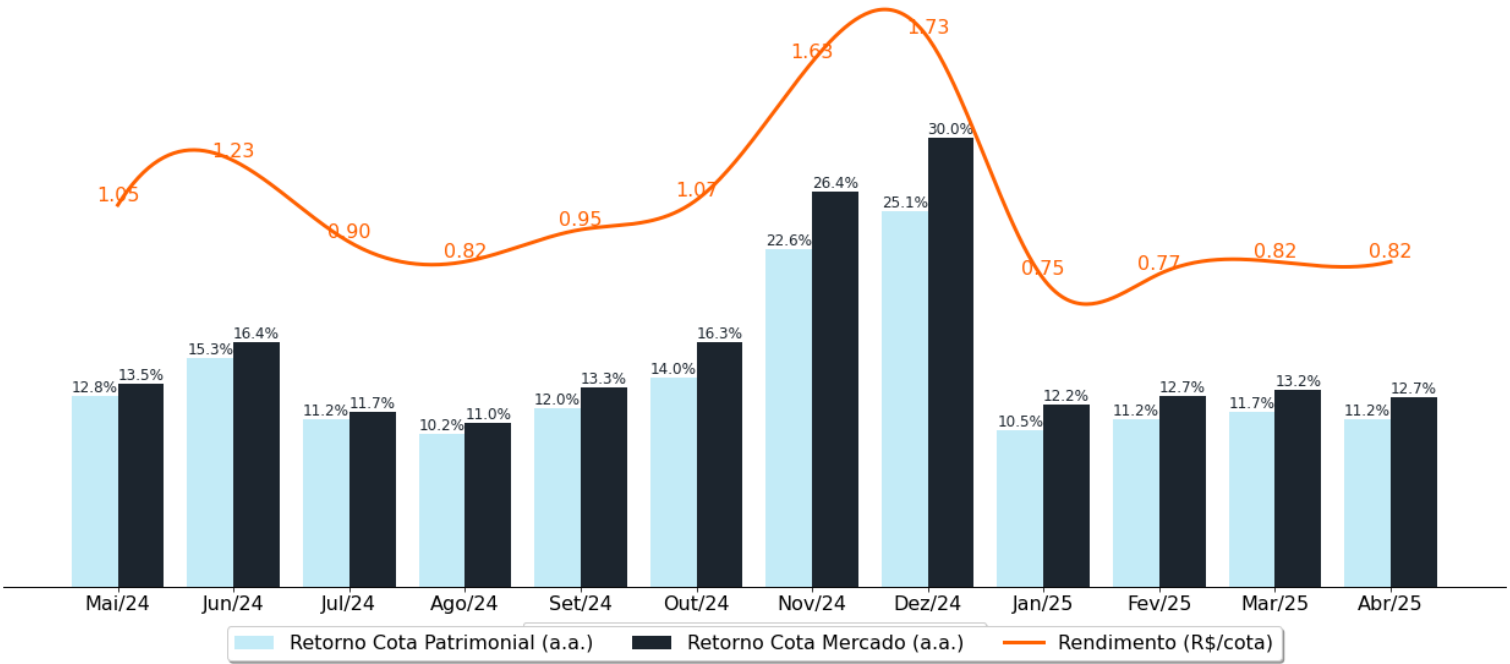
No mercado de escritórios no segmento A e A+, atingimos basicamente o nível de vacância que tínhamos antes da pandemia em 2020, 19,5%. Esse número atingiu 23,75% em 2021. Isso mostra que o mercado continua apresentando recuperação em novas áreas ocupadas e a tendência de retorno ao trabalho presencial tem se intensificado entre diversos setores econômicos. O primeiro trimestre de 2025 apresentou absorção líquida (área ocupada menos área devolvida) de 53 mil m2, 48% do total realizado em 2024. No Rio de Janeiro, apesar de uma recuperação mais lenta, a taxa de vacância segue tendência de queda, apesar do patamar ainda elevado de 27,8% (atingiu 33% em 2021).

Já o mercado de logística no Brasil continua em patamares recorde de ocupação, com uma vacância de 7,95%. Em São Paulo, a maior concentração de galpões do país, o número fechou o primeiro trimestre de 2025 em 9,13%, o que representa uma leve alta em comparação com fechamento de 2024. Por outro lado, o preço médio continua mostrando resiliência e aumento em algumas regiões nesse ano. O segmento de logística nos Fundos Imobiliários foi o de maior performance no ano de 2025, acumulando alta de 12,5% de retorno total (valorização de cota e dividendos).

Esses dados reforçam a visão de que apesar de as cotas de mercado dos FIIs ainda apresentarem desconto em relação a seus valores patrimoniais, principalmente nos segmentos de Tijolo, os fundamentos da classe reforçam um potencial de dividendos sustentável ou até crescente, além da valorização dos imóveis e repasse de inflação nos aluguéis.

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.)
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%
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%



*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
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%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	Total
Receitas	0,89	1,02	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	0,87	0,93	0,88	0,97	32,28
Receitas FII	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	0,67	0,68	0,68	0,66	15,82
Receitas CRI	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	1,18	0,17	0,15	0,19	0,23	0,18	0,25	8,25
Receita Caixa	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	0,02	0,01	0,02	0,04	4,21
Ganho de Capital Líquido de IR	0,03	0,15	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	0	0	0	0,01	0,03	3,99
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Despesas	-0,13	-0,11	-0,1	-0,15	-0,11	-0,1	-0,11	-0,09	-0,61	-0,11	-0,09	-0,09	-4,30
Resultado	0,76	0,91	0,77	0,8	1,04	1,8	2,12	0,75	0,26	0,82	0,79	0,88	27,97
Distribuído	1,03	1,2	0,88	0,8	0,93	1,05	1,6	1,69	0,73	0,78	0,8	0,80	27,65
Resultado/Cota	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	1,84	2,17	0,76	0,27	0,84	0,81	0,90	28,53
Rendimento Distribuído/Cota	1,05	1,23	0,9	0,82	0,95	1,07	1,63	1,73	0,75	0,79	0,82	0,82	28,22

Rendimentos e Retorno

30 de Abril

Cota Patrimonial
93,83

Cota de Mercado
82,00

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
2,74%

Retorno acumulado



Performance mensal

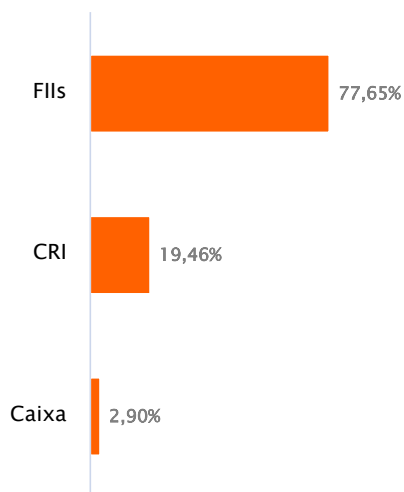
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025													
Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	-	-	-	-	-	-	-	-	8,05%
Cota Mercado**	1,99%	-0,62%	4,12%	4,73%	-	-	-	-	-	-	-	-	10,52%
Índice	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	-	-	-	-	-	-	-	-	9,51%
2024													
Cota Patrimonial*	0,35%	0,66%	1,40%	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

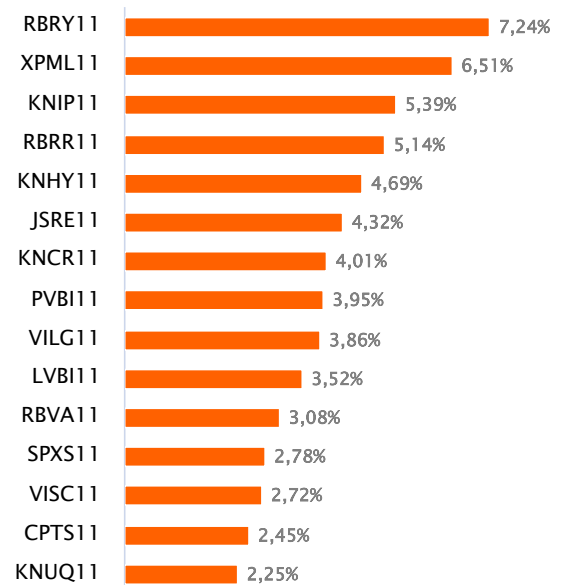
Portfólio de investimentos



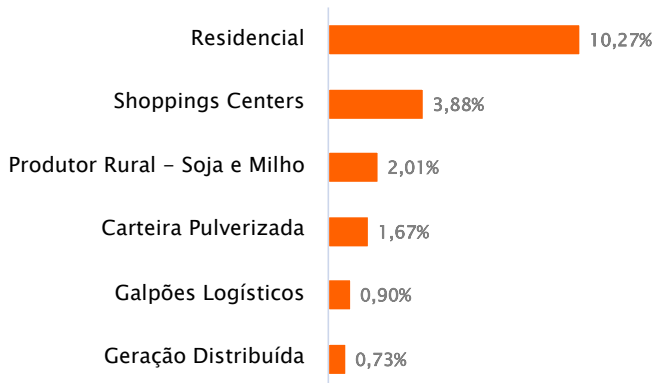
Portfólio do fundo



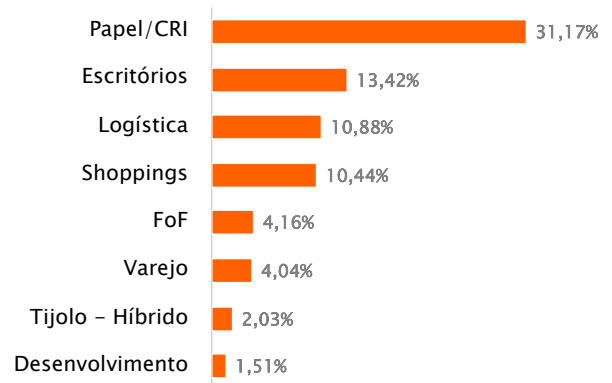
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de 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	Residencial	CDI+	2,00%	2,00%	5,02	5,47%	0,77
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings Centers	CDI+	2,75%	2,75%	3,56	3,88%	2,67
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	10,35%	1,85	2,01%	2,46
22H1666875	CashMe I Sr.	Carteira Pulverizada	IPCA+	7,59%	8,24%	1,54	1,67%	2,15
24I2429067	Idea Zarvos	Residencial	CDI+	3,00%	3,00%	1,51	1,64%	3,44
24L1596266	Lotisa	Residencial	CDI+	2,50%	2,50%	1,5	1,64%	3,79
24K2342769	Exto	Residencial	CDI+	2,50%	2,50%	1,4	1,52%	2,44
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,82	0,90%	1,41
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,45%	13,46%	0,67	0,73%	4,17
Total						17,87	19,46%	2,21

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%	13,82	15,05%	77,33%	2,09
IPCA+	8,10%	9,39%	3,38	3,68%	18,93%	2,32
PRE	12,45%	13,46%	0,67	0,73%	3,74%	4,17

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Residencial	52,80%
Shoppings Centers	19,93%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,33%
Carteira Pulverizada	8,60%
Galpões Logísticos	4,61%
Geração Distribuída	3,74%

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 91,85
Número de Investidores:	2.004
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 267.701
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.itaubank.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 CNPJ 42.737.077/0001-99 - 30/04/2025

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.itaubank.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:

