



Fevereiro 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

 27 de Fevereiro

Cota Patrimonial

R\$ 97,75

Cota de Mercado

R\$ 87,75

Patrimônio Líquido

R\$ 95,69 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.906

Dividendos a Pagar

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

10,95% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

12,26% a.a.

## Cenário

---



No campo macroeconômico do Brasil, a divulgação do resultado do crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) para o quarto trimestre de 2025 mostrou um avanço de 0,1% em relação ao terceiro trimestre, com ajuste sazonal. Com essa divulgação, o PIB de 2025 apresentou um crescimento de 2,3%, em linha com o esperado por nós.

De forma geral, foi observada uma dinâmica no trimestre em que o crescimento foi puxado pelos gastos do governo, com o consumo das famílias estável. A nossa expectativa é que a atividade continue resiliente à frente, sem indicar uma desaceleração mais significativa no cenário base. Projetamos atualmente 2,0% para o PIB de 2026.

Do lado da inflação, tivemos a divulgação da inflação ao consumidor (IPCA-15), medida no meio do mês de fevereiro, que apresentou um avanço nos preços maior do que o esperado. Sua variação foi de 0,84% em relação ao mês anterior, acima dos 0,56% esperados pelo mercado. A inflação em relação ao mesmo mês do ano passado passou de 4,50% em janeiro para 4,10% em fevereiro. Nossa visão é que o número não muda a previsão de corte de juros em março pelo Banco Central, nem a expectativa de queda da inflação este ano, mas sugere cautela na análise dos próximos dados econômicos.

Nos Estados Unidos, dentro dos indicadores de atividade, também conhecemos o crescimento do PIB para o quarto trimestre. O ano de 2025 apresentou um crescimento de 2,2%.

A variação foi de 1,4% no quarto trimestre, analisando na base anualizada, abaixo dos 2,8% esperados pelo mercado, mas principalmente por conta de uma queda de 5,1% nos gastos do governo (decorrente do shutdown), o que surpreendeu negativamente as expectativas. O crescimento da parte ligada ao consumo foi de 2,4% no trimestre de forma anualizada, em linha com o esperado. O resultado do PIB para os EUA mostrou uma desaceleração no quarto trimestre, mas crescimento ainda sustentado.

O índice de preços ao consumidor (CPI) de janeiro veio ligeiramente melhor que o esperado, com alta de 0,2% no mês e 2,5% em base anual, sugerindo alguma melhora após um período de maior persistência inflacionária.

Por outro lado, o núcleo do índice de inflação PCE — principal referência do Federal Reserve — encerrou o ano em 3,0%, ainda acima da meta de 2%, indicando que o processo de desinflação permanece incompleto.

Nesse contexto, a ata mais recente do Federal Reserve trouxe tom cauteloso, com membros do comitê destacando incertezas sobre o ritmo de queda da inflação e a necessidade de manter flexibilidade na condução da política monetária. Assim, o cenário base segue sendo de manutenção da taxa de juros por mais tempo, enquanto o banco central monitora a evolução dos dados econômicos.

Por fim, nas últimas semanas, o cenário geopolítico global teve piora significativa com conflito no Oriente Médio, o que intensificou a aversão a risco nos ativos e trouxe uma preocupação com relação à pressão no preço do petróleo e consequente impacto na inflação mundial.



## Comentários do gestor

---



Fevereiro foi bastante positivo para os ativos no Brasil. Ao longo do mês, a bolsa brasileira recebeu R\$ 15,4 bilhões de fluxo estrangeiro, acumulando R\$ 41,8 bilhões nos dois primeiros meses do ano.

O forte fluxo, somado à expectativa de juros mais baixos no país, fez com que o Ibovespa subisse 4% no mês, enquanto o real apresentou valorização de aproximadamente 2,6%, fechando o mês em 5,12.

O IFIX também apresentou performance positiva de 1,32%, acumulando alta de 3,62% em 2026.

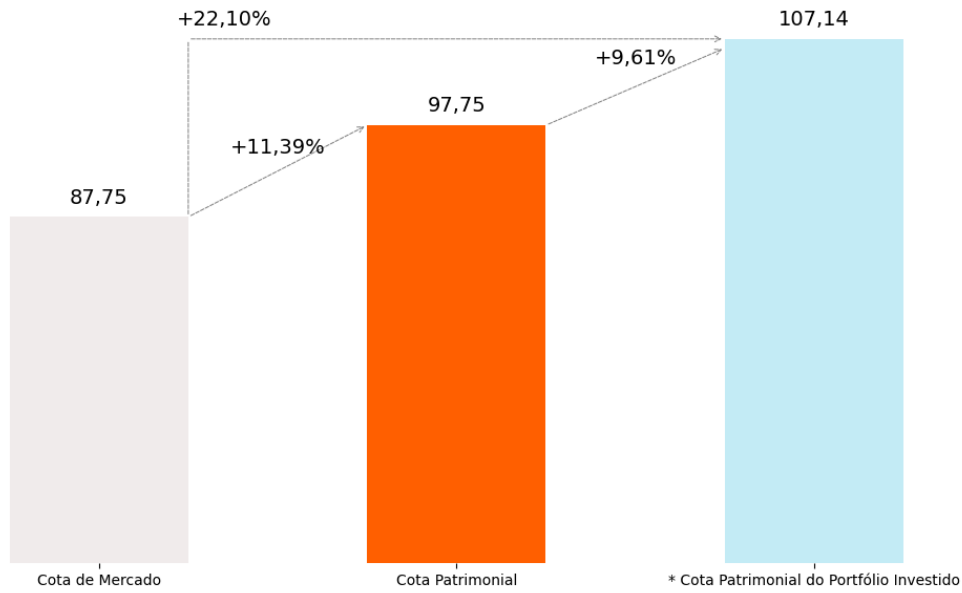
Ao longo do mês, a B3 divulgou os dados de fechamento de janeiro para a indústria de FIIs, que atingiu dois importantes marcos: R\$ 200 bilhões sob custódia e mais de 3 milhões de investidores. Outro destaque foi a evolução no volume negociado no mercado de FIIs, que cresceu mês a mês desde setembro de 2025, saindo de R\$ 8 bilhões em setembro para R\$ 11 bilhões em janeiro de 2026, um crescimento de 37%.

Nos fundamentos do segmento, destacamos mais uma vez o bom momento do segmento de escritórios. Os dados de fechamento de 2025 divulgados por diferentes consultorias do mercado reforçam o tema. Recentemente, pesquisa realizada pelo Secovi-SP, em parceria com a CBRE, mostrou crescimento de 29% na absorção bruta do 4T25. Esse desempenho colocou o acumulado de 2025 no segundo melhor resultado dos últimos cinco anos. O destaque dessa demanda bruta foi o setor financeiro, que correspondeu a 15% do total do ano.

Os dados confirmam que a retomada gradual do trabalho presencial e o movimento de “flight to quality” continuam sustentando a demanda por lajes corporativas em regiões consolidadas da cidade. Nesse contexto, a restrição de novas entregas tende a contribuir para a continuidade da queda da vacância e para maior sustentação dos valores de locação em edifícios bem localizados e de padrão mais elevado. Temos uma exposição de 13% no setor e esperamos uma recuperação nos preços dos FIIs investidos ao longo do ano.

O Tempus irá distribuir R\$ 0,85 por cota, com dividend yield anualizado de 12,26% em relação à cota de fechamento de mercado e 10,95% sobre a cota patrimonial. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 10,21 por cota. Encerramos o mês com um caixa de 6,4% do patrimônio em função da amortização do CRI da Ekko, que chegou ao seu vencimento e foi 100% pago, conforme esperado. Os recursos entraram no final do mês e devem ser alocados ao longo de março.

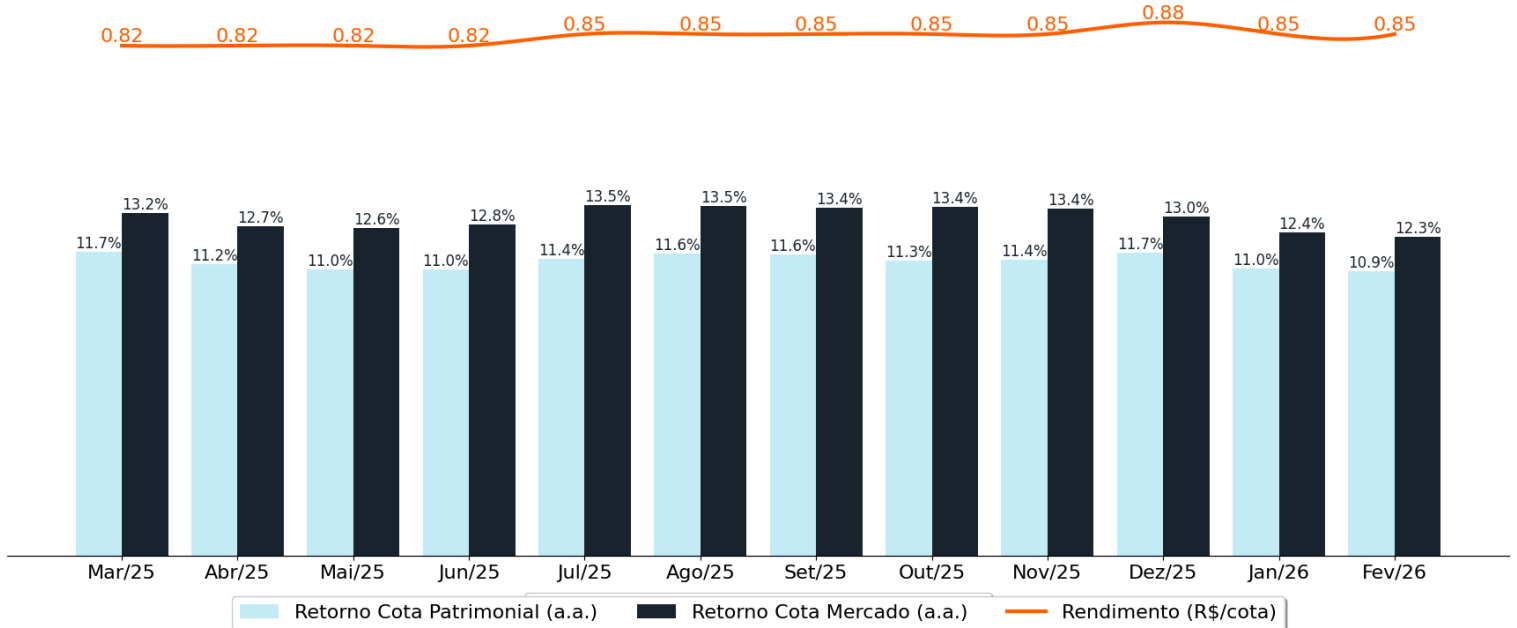
# Análise de Cota de Mercado X Cota Patrimonial



\* 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.)
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%
Fev- 26	97,75	87,75	0,85	0,87%	10,95%	0,97%	12,26%



\*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- 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%
Fev- 26	95.691.066,81	97,75	-0,02%	0,85	87,75	-10,23%

\*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

## Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	Total*
Receitas	0,88	0,97	0,94	0,96	0,96	0,97	0,94	0,91	0,85	1,01	0,93	0,93	41,65
Receitas FII	0,68	0,66	0,7	0,7	0,72	0,7	0,7	0,68	0,67	0,67	0,68	0,68	22,72
Receitas CRI	0,18	0,25	0,21	0,25	0,22	0,24	0,23	0,21	0,24	0,2	0,2	0,22	10,43
Receita Caixa	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	4,44
Ganho de Capital Líquido de IR	0,01	0,03	0	0	0	0,01	0	0	-0,09	0,12	0,03	0	4,07
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas	-0,09	-0,09	-0,12	-0,1	-0,1	-0,11	-0,13	-0,1	-0,11	-0,1	-0,09	-0,12	-5,38
Resultado	0,79	0,88	0,8	0,86	0,86	0,86	0,81	0,81	0,74	0,91	0,84	0,81	36,27
Distribuído	0,8	0,8	0,8	0,8	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,86	0,83	0,83	35,94
Resultado/Cota	0,81	0,9	0,82	0,88	0,88	0,88	0,83	0,82	0,76	0,93	0,86	0,83	37,00
Rendimento Distribuído/Cota	0,82	0,82	0,82	0,82	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,88	0,85	0,85	36,69

\*Total é calculado desde o início do fundo

# Rendimentos e Retorno

27 de Fevereiro

Cota Patrimonial  
**97,75**

Cota de Mercado  
**87,75**

Rentabilidade nominal\*  
dos últimos 12 meses  
**22,92%**

## Retorno acumulado



## Performance mensal

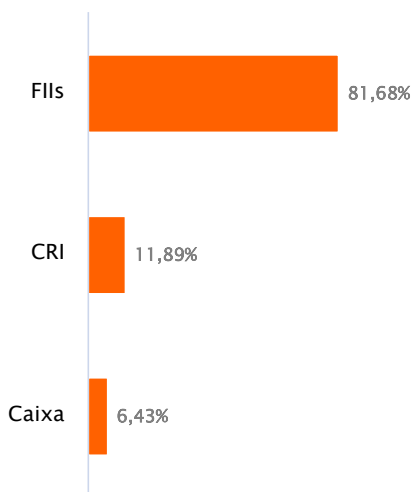
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2026 Cota Patrimonial*	1,76%	0,85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,62%
2026 Cota Mercado**	1,97%	2,43%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,44%
2026 Índice	2,27%	1,32%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,62%
2025 Cota Patrimonial*	-3,00%	3,36%	5,05%	2,59%	0,90%	0,83%	-0,74%	1,39%	2,87%	0,41%	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%
2025 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%
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%

\*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

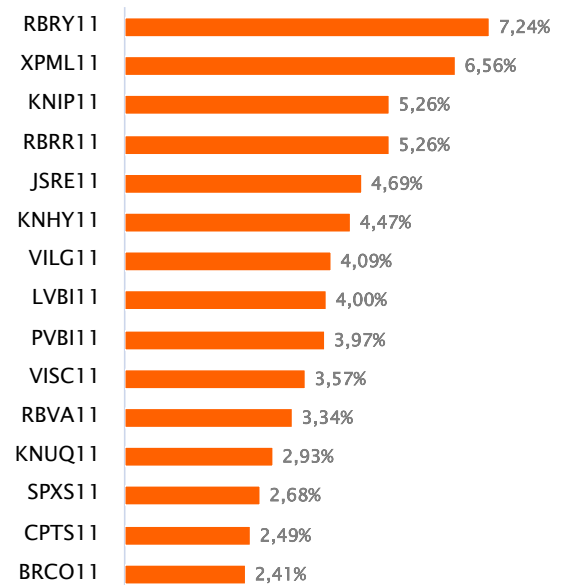
# Portfólio de investimentos



Portfólio do fundo



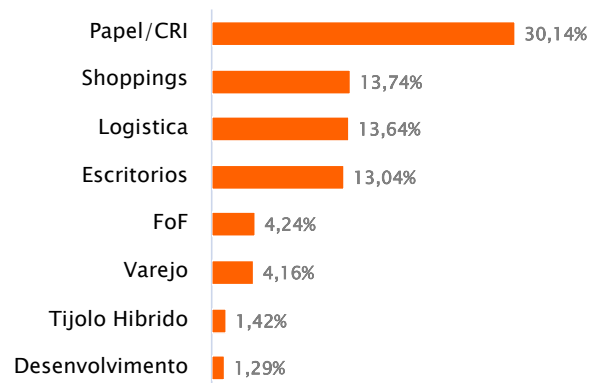
15 maiores posições em FII (% do PL)



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)
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,17	3,31%	2,50
22E1056953	GAPS	Produtor Rural	IPCA+	8,53%	10,15%	1,58	1,65%	2,28
24L1596266	Lotisa	Incorporacao	CDI+	2,56%	2,50%	1,5	1,57%	3,17
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporacao	CDI+	3,00%	3,00%	1,5	1,57%	2,68
24K2342769	Exto	Incorporacao	CDI+	2,66%	2,50%	1,33	1,39%	1,91
22H1666875	CashMe I Sr	Pulverizado Imobiliario	IPCA+	7,01%	9,13%	1,19	1,24%	1,77
23H1700896	Bravo Logistica	Galpoes Logisticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,62	0,64%	1,10
24A2984293	Solfacil Super Sr	Geracao Distribuida	PRE	12,45%	12,79%	0,49	0,51%	3,74
<b>Total</b>						<b>11,38</b>	<b>11,89%</b>	<b>2,42</b>

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,69%	2,61%	8,12	8,49%	71,42%	2,46
IPCA+	7,87%	9,71%	2,76	2,89%	24,30%	2,06
PRE	12,45%	12,79%	0,49	0,51%	4,28%	3,74

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Incorporacao	38,13%
Shoppings	27,87%
Produtor Rural	13,86%
Pulverizado Imobiliario	10,44%
Galpoes Logisticos	5,41%
Geracao Distribuida	4,28%

## Características Operacionais

ISIN:	BRTMPSTCF003
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 95,69
Número de Investidores:	1.906
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 299.468
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 - 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 - 27/02/2026

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.

