



Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Setembro 2023

Sumário

1. Características do Fundo
2. Informações Gerais
3. Comentários da Gestão
4. Rendimentos e Retorno
5. Portfólio de Investimentos
6. Característica 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 Asset Management**

Informações Gerais

 29 de setembro

Cota Patrimonial
R\$ 105,82

Cota de Mercado
R\$ 100,85

Patrimônio Líquido
R\$ 103,60 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas¹
1.838

Dividendo Mês
R\$ 0,80/cota

Dividend Yield¹
9,36% % a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início²
15,59%

Comentários da Gestão



Cenário Macro

No mês de setembro vimos uma desvalorização dos principais índices acionários globais e a contínua alta dos rendimentos dos títulos do Tesouro dos Estados Unidos, que atingiram o nível mais alto dos últimos 16 anos.

Os dados macroeconômicos nos Estados Unidos continuaram suportando a percepção de uma economia resiliente. Em sua reunião, FED confirmou as expectativas do mercado, mantendo a taxa de juros de referência, estável no intervalo entre 5,25%-5,50%. Ao mesmo tempo, elevou suas estimativas de PIB para o ano de 1% para 2,1%, bem como para 2024 de 1,1% para 1,5%.

Assim, os investidores aumentaram as preocupações relacionadas à resiliência da economia americana, que traz a percepção de que os juros precisarão permanecer em território restritivo por um longo período, e incorporaram o forte movimento de abertura da parte longa das curvas de juros reais e nominais, que passa pela discussão sobre qual seria o nível neutro da taxa de juros americana e aspectos técnicos relacionados à uma maior pressão vendedora desses títulos.

Na China, embora o governo tenha anunciado medidas de suporte à economia, elas não foram suficientes para mudar a perspectiva negativa com o crescimento do país e, além disso, os investidores também reagiram às notícias negativas vindas de empresas do setor imobiliário.

No Brasil, o Copom cortou a taxa Selic em 0,50 p.p., para 12,75% ao ano, na reunião de 20 de setembro, como amplamente esperado. O comunicado da decisão e a ata da reunião praticamente fecharam a porta para uma aceleração das quedas. Foram destacados o cenário internacional, a resiliência do crescimento doméstico e incertezas com a trajetória fiscal.

Como consequência, as taxas de juros negociadas nos contratos de DI mais curtos subiram e a curva passou a precificar uma taxa Selic ao redor de 10,5% ao final do processo contra 9,5% há um mês.

Em relação ao mercado de NTN-B, os juros reais fecharam em alta, com a NTN-B 2050 atingindo o patamar de 6%, impulsionado pelo mercado internacional e pela crescente preocupação dos investidores com a capacidade do governo de aprovar projetos de lei no Congresso para aumentar a arrecadação e cumprir a meta fiscal para os próximos anos. O impacto dessa aversão global impactou o Ibovespa, que fechou o mês com modesta alta de 0,7% e provocou uma desvalorização do Real de 1,74%

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

A performance do segmento de Fundos Imobiliários tem uma forte correlação inversa com a curva de Juros futura. Sendo assim, dado o cenário descrito acima tivemos um mês bastante desafiador para os FIIs, especialmente para o que consideramos “fundos de tijolo”, que possuem uma maior exposição na nossa carteira.

Embora o IFIX, tenha apresentado alta de 0,20% observamos grande disparidade de resultado entre os setores. O Segmento mais afetado foi o de Escritórios com queda de -1,4%. Por outro lado, o setor de shoppings na média ficou no zero a zero, acumulando alta de 24%, em 2023. O setor de Logística e Varejo teve alta de 1% no mês.

Momentos de volatilidade como temos visto nas últimas semanas, geram oportunidades para rotacionarmos algumas posições, com movimentos táticos para proteger capital e ao mesmo tempo manter a estratégia estrutural de algumas posições que devem se beneficiar ao longo do prazo do Fundo.

Rendimentos e Retorno

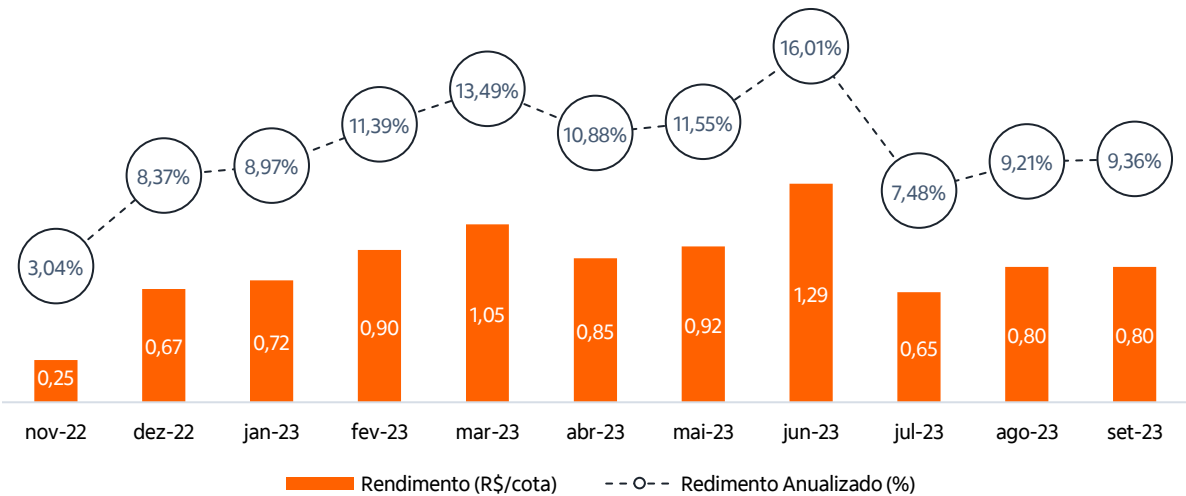


Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

O Fundo segue o regime caixa para distribuição de dividendos. Desde o mês anterior, fizemos pequenos ajustes em algumas posições para realização de capital, dada a performance acelerada dessas teses. Utilizamos os recursos das movimentações para exercer nossos direito de preferência em ofertas do setor de shoppings. Parte desse ganho de capital foi distribuído no mês.

Com o portfolio totalmente alocado, a gestão tem maior previsibilidade dos rendimentos da carteira, e buscará, na medida do possível, uma distribuição de rendimentos menos volátil.

Data de início do Período	Mês de Referência	Data de pagamento	Valor Patrimonial da Cota no início do período [B]	Rendimento (R\$ / cota) [A]	Rendimento (%) [A/B]	Rendimento (%) [A/B] Anualizado
10/nov/22	Nov	07/dez/22	100,00	0,25	0,25%	3,04%
30/nov/22	Dez	11/jan/23	99,68	0,67	0,67%	8,37%
30/dez/22	Jan	10/fev/23	100,19	0,72	0,72%	8,97%
31/jan/23	Fev	10/mar/23	99,69	0,90	0,90%	11,39%
28/fev/23	Mar	12/abr/23	99,02	1,05	1,06%	13,49%
31/mar/23	Abr	11/mai/23	98,34	0,85	0,86%	10,88%
28/abr/23	Mai	13/jun/23	100,56	0,92	0,91%	11,55%
31/mai/23	Jun	12/jul/23	103,60	1,29	1,25%	16,01%
30/jun/23	Jul	10/ago/23	107,86	0,65	0,60%	7,48%
31/Jul/23	Ago	13/set/23	108,58	0,80	0,74%	9,21%
31/ago/23	Set	11/out/23	106,93	0,80	0,75%	9,36%



Rendimentos e Retorno

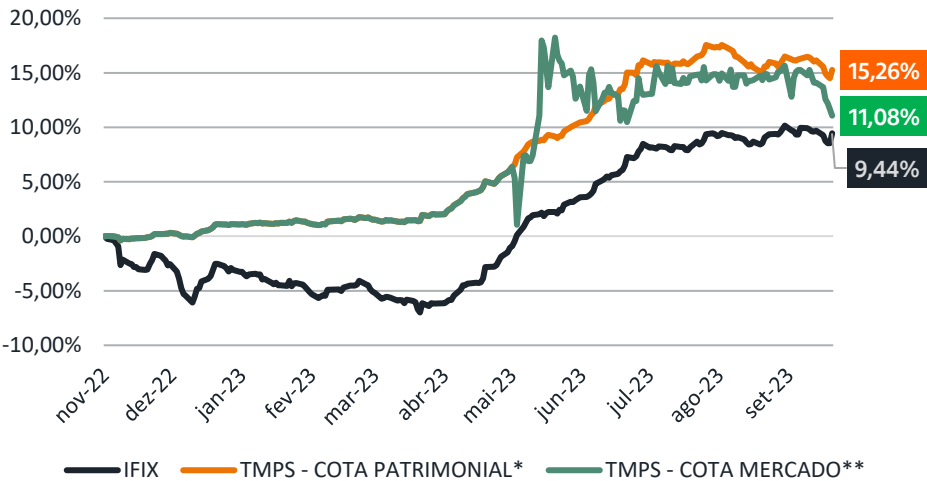
29 de setembro

Cota Patrimonial
105,82

Cota Mercado
100,85

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses
15,26%
5,81% acima do IFIX

Retorno acumulado



Performance mensal

2023	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	3,94%	5,36%	1,27%	-0,78%	-0,29%	-	-	-	13,98%
COTA MERCADO**	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	10,54%	-4,85%	3,93%	0,04%	-3,31%	-	-	-	9,84%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-	-	-	12,28%

2022	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
COTA MERCADO**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,53%	-0,00%	-2,53%

*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

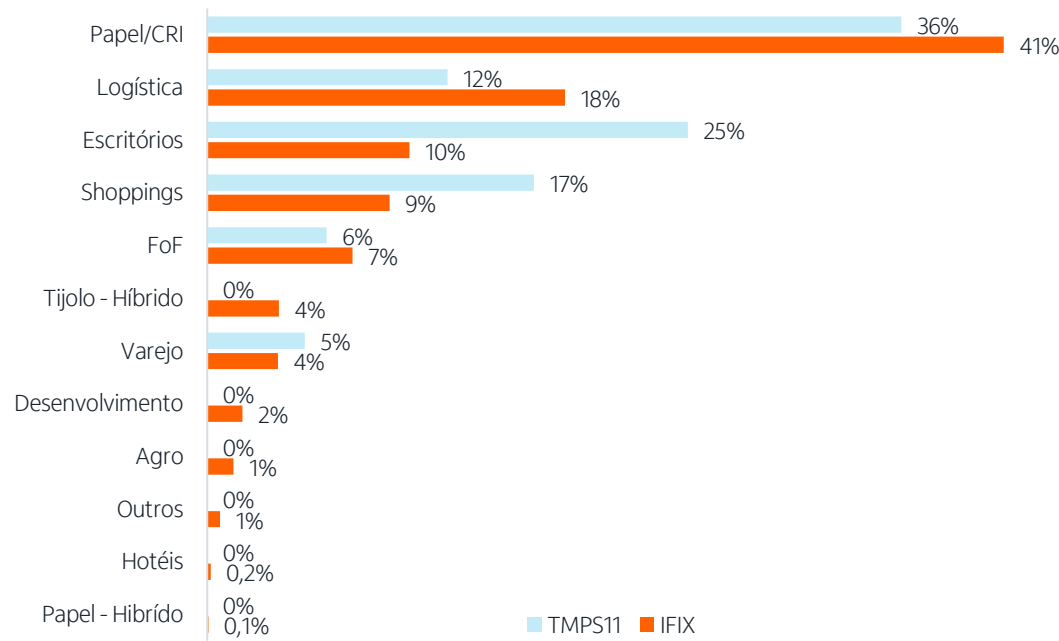
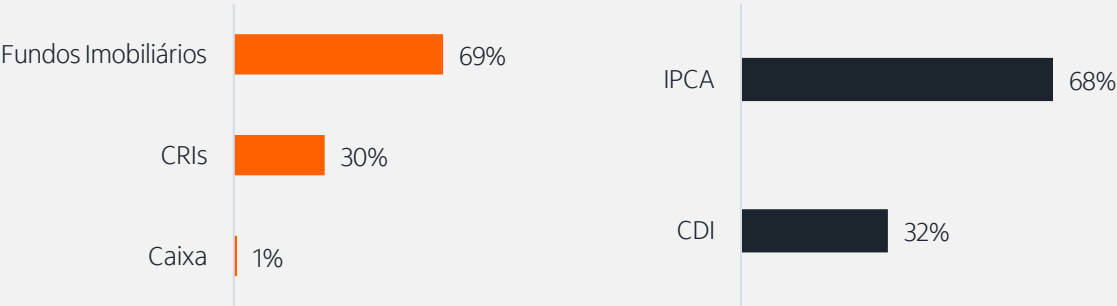


Alocação da Carteira

Apesar da realização do segmento de Escritórios em setembro, o setor apresenta valorização de 10% no ano, o que contribuiu para ganho de capital acumulado que temos no Fundo. Nosso cenário para esse segmento continua positivo, considerando o horizonte de médio prazo. Vemos alto potencial de valorização, em determinados ativos, em consequência de maior ocupação de áreas vagas, término de carências, e aumento de preço de aluguel na última etapa do ciclo.

Possuímos uma boa parte do portfólio no setor de Shoppings e continuamos acreditando que os Fundos com bom portfolio em shoppings dominantes devem gerar um aumento na distribuição de rendimentos em função do maior lucro operacional que alguns ativos estão gerando e do processo de desalavancagem dos fundos.

Em momentos de maior volatilidade e realização de mercado, a carteira de credito de boa qualidade traz valor para o portfólio além corroborar para a performance do fundo.



Portfólio de Investimentos



Composição da Carteira – 15 Maiores FII's

FII	Setor	% do Tempus	Retorno da Cota	Dividend Yield on Cost (% a.a.)
1	Shoppings	8,01%	10,88%	10,21%
2	Logística	5,47%	15,12%	9,09%
3	Escritórios	4,72%	14,22%	8,35%
4	Escritórios	4,47%	20,15%	9,08%
5	FoF	4,36%	16,25%	9,55%
6	Logística	4,16%	20,65%	10,19%
7	Shoppings	3,83%	9,54%	10,26%
8	Varejo	3,08%	15,04%	12,27%
9	Escritórios	3,02%	-3,43%	8,26%
10	Shoppings	2,95%	17,04%	11,17%
11	Escritórios	2,87%	-0,92%	0,00%
12	Logística	2,79%	18,16%	9,82%
13	Papel/CRI	2,76%	0,79%	6,48%
14	Escritórios	2,66%	11,17%	7,69%
15	Escritórios	2,44%	11,48%	7,72%
Total	-	57,59%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume(R\$ mm)
1	Agronegócio	IPCA+	8,36%	6,14%	5,05
2	Corporativo	CDI+	2,00%	5,87%	5,03
3	Shoppings	CDI+	2,75%	5,75%	4,99
4	Galpões Logísticos	IPCA+	13,95%	5,90%	4,99
5	Home Equity	IPCA+	7,00%	6,09%	4,64
6	Residencial	IPCA+	10,70%	4,59%	4,36
7	Geração Distribuída	IPCA+	10,44%	2,28%	2,36

Características Operacionais

ISIN: BRTMPSCTF003

Nome: ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

C.N.P.J.: 42.737.077/0001-99

Taxa de adm.: 0,90% a.a.

Público Alvo: Público Geral

Início do fundo: 10/11/2022

Patrimônio Líquido: R\$ MM 103,60

Número de Investidores: 1.838

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária): R\$ 60.911,29

Classificação Anbima: Renda Fixa – Duração Livre – Crédito Livre

Pagamento de Rendimentos: Mensal



Para mais informações

[Acesse a página do fundo](#)

Como
negociar?



Acesse o site
itaucorretora.com.br



Pesquise por
TMPS11

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Público alvo: O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos de investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, e fundos de investimentos destinados a qualquer público, clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. A Rentabilidade Alvo descrita não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Cotistas. Tipo Anbima: FII. Início do fundo em: 10/11/2022. Taxa de Administração máx.: 0,90% a.a. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management é o segmento do Itaú Unibanco especializado em gestão de recursos de clientes. 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 (11) 3631-2555. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco (www.itaui.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.

Para mais informações acesse: www.itauiasset.com.br