



Outubro 2024

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

 31 de Outubro

Cota Patrimonial

R\$ 95,24

Cota de Mercado

R\$ 84,34

Patrimônio Líquido

R\$ 93,24 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.985

Dividendos a Pagar

R\$ 1,07/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

13,99% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

16,33% a.a.

Comentários do gestor



O cenário macroeconômico no Brasil permanece na mesma tendência de setembro.

A atividade econômica continua avançando de forma acelerada, com o mercado de trabalho alcançando novos recordes de ocupação e a renda aumentando vigorosamente.

A expansão do crédito para famílias e empresas segue sólida.

Vimos a continuidade das pressões inflacionárias, evidenciada pelo IPCA-15, que registrou variação de 0,54%. A decisão do Banco Central de manter uma política monetária restritiva em resposta à inflação pressionada e à robustez no mercado de trabalho refletiu-se na bolsa local e no segmento de fundos imobiliários.

O IFIX caiu 3,1% em outubro e acumula queda total de 3,2% em 2024, já o índice Ibovespa registrou perda de 1,6% no mês e acumula queda de 3,33% nesse ano. Continuamos a ver uma saída de investidores estrangeiros na B3 de R\$ 2,5 bilhões. No acumulado de 2024, o saldo do fluxo estrangeiro encontra-se negativo em cerca de 30,7 bilhões de reais.

Adicionalmente, a percepção de risco e a depreciação do real contribuíram para o tensionamento na curva de juros, que se encontrou no ponto mais alto do ano.

No que diz respeito ao plano fiscal, o governo parece finalmente ter reconhecido a importância de introduzir um plano de contenção de despesas. No entanto, a estruturação, os detalhes e a possibilidade de aprovação no Congresso deste plano ainda são incertos neste momento.

A eleição do Donald Trump no início de novembro traz a possibilidade de uma valorização do dólar, o que traria maior pressão para os números de inflação do ano que vem, seguida da necessidade de uma política monetária mais restritiva no Brasil.





Portfólio de investimentos



Alocação da Carteira

Tivemos em outubro a venda de um CRI que estava na carteira do fundo e gerou uma TIR de 34,81% a.a., equivalente a CDI + 20, 85% a.a. durante o período investido.

Em termos de rendimentos, essa operação gerou um ganho a ser distribuído de R\$ 1,06 por cota. Parte desse recurso foi distribuído nesse mês e finalizamos outubro com uma reserva acumulada de R\$ 1,10 por cota.

Ao final de outubro, anunciamos a distribuição de R\$ 1,07 por cota, ou 13,99% de dividend yield anualizado com base na cota patrimonial ou uma taxa com gross up de imposto de renda equivalente a 16,46% a.a.

No acumulado dos últimos 12 meses, distribuímos R\$ 11,83 por cota, o que corresponde a um dividend yield de 14,02% a.a. líquido de imposto de renda com base na cota de mercado de fechamento de outubro.

No último mês, foram divulgados alguns dados de fechamento do 3º trimestre do segmento de escritórios e logística. Acreditamos que vale destacar alguns números, pois reforça que os fundamentos dos ativos reais (como escritórios e galpões) estão muito sólidos e não estão sendo refletidos nos preços de mercado dos fundos listados.

O setor de condomínios logísticos de classes A+, A e B segue aquecido. A taxa de vacância nacional atingiu 7,7%, o menor valor histórico. Em São Paulo, onde se encontra maior estoque do país, atingimos o menor nível de vacância (perto de 8%), desde 2016. Essa demanda gerou um aumento de preço médio de 3% em relação ao trimestre anterior.

Já no segmento de escritórios, o foco maior é em São Paulo, onde está o maior número de ativos que os fundos imobiliários investem, que registrou a maior demanda líquida desde 2019. As devoluções registradas até setembro alcançaram o menor patamar dos últimos 5 anos.

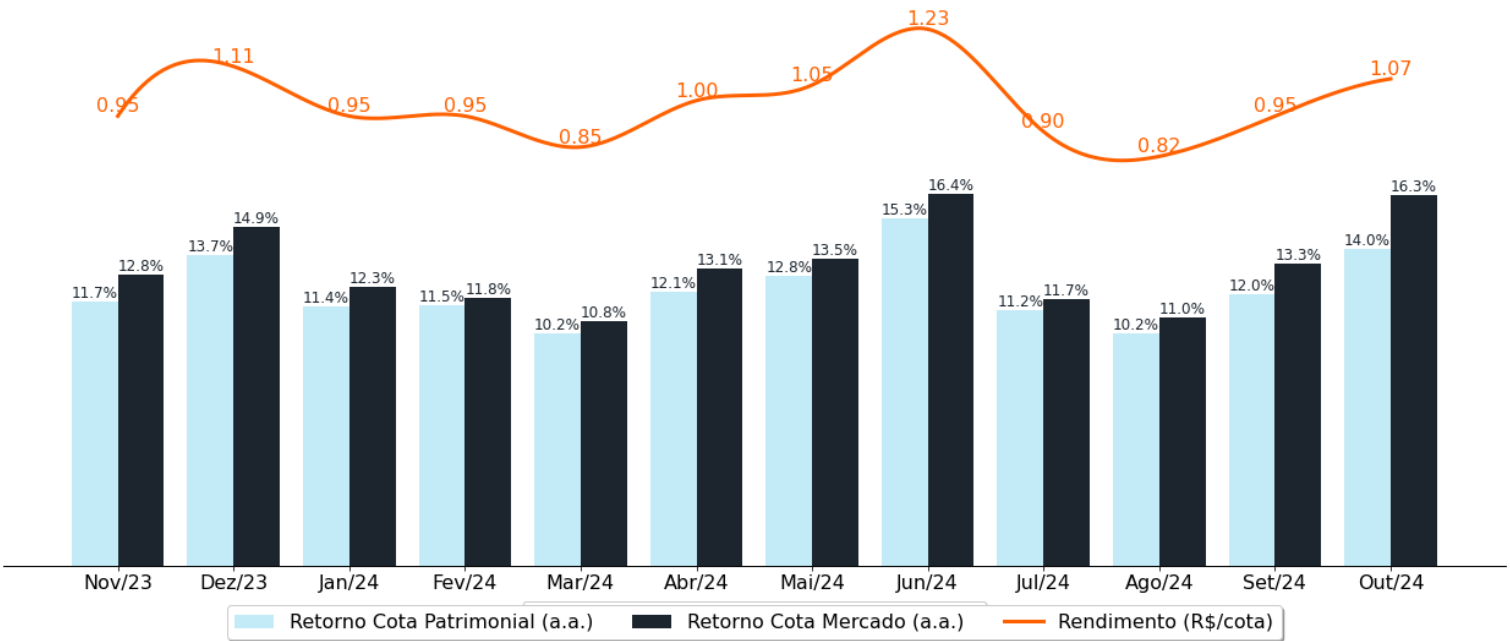
A taxa de vacância de São Paulo caiu 3%, atingindo 21%. Porém, 4 regiões apresentam indicador abaixo de 10%: Nova Faria Lima, JK, Pinheiros e Paulista.

Dado esse contexto, estamos acompanhando de perto as movimentações nos preços de mercado dos fundos deste setor para melhor nos posicionarmos e nos beneficiarmos dessa recuperação.

O fundo possui 7% do patrimônio em caixa. Pretendemos utilizar esse recurso nos próximos meses. A relação risco-retorno nos preços atuais parece bastante atrativa em ativos com boa qualidade, mas que sofreram com uma saída muito forte da classe de fundos imobiliários como um todo.

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.)
Nov- 23	103,31	93,89	0,95	0,92%	11,65%	1,01%	12,84%
Dez- 23	105,01	95,14	1,11	1,07%	13,68%	1,17%	14,93%
Jan- 24	104,43	97,70	0,95	0,90%	11,41%	0,97%	12,31%
Fev- 24	104,17	101,56	0,95	0,91%	11,48%	0,94%	11,82%
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%



*O rendimento é calculado com base na cota patrimonial de fechamento do mês anterior.

Cota Patrimonial



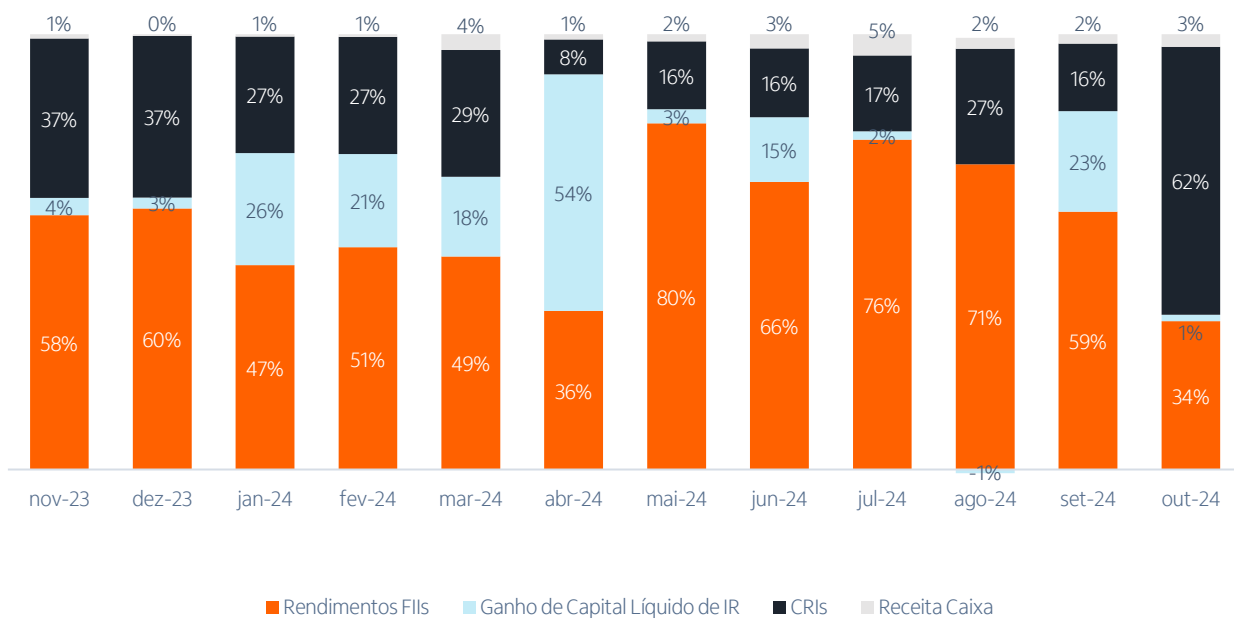
Data*	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Variação Mensal	Dividendo do Mês (R\$)	Cota a Mercado (R\$)	Ágio/Deságio
Nov- 23	101.135.989,53	103,31	0,36%	0,95	93,89	-9,12%
Dez- 23	102.797.869,85	105,01	1,64%	1,11	95,14	-9,40%
Jan- 24	102.235.775,15	104,43	-0,55%	0,95	97,70	-6,45%
Fev- 24	101.980.441,47	104,17	-0,25%	0,95	101,56	-2,51%
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%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Rendimentos e Retorno

Demonstração de Resultados (R\$ milhões)	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	Acumulado
Receitas	0,90	0,85	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88	0,94	1,15	1,90	25,54
Rendimentos FIs	0,53	0,51	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	10,44
Ganho de Capital Líquido de IR	0,04	0,02	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02	(0,01)	0,26	0,03	4,01
Rendimentos CRIs	0,33	0,32	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	0,13	5,83
Receita Caixa	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	4,02
Ganho com venda de CRIs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,04	1,24
Despesas	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,11)	(0,13)	(0,11)	(0,10)	(0,15)	(0,11)	(0,10)	(3,19)
Resultado	0,80	0,75	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77	0,80	1,04	1,80	22,35
Resultado/Cota	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	1,83	22,78
Rendimento Distribuído	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23	0,90	0,82	0,95	1,07	21,70

Composição da Receita



Rendimentos e Retorno

31 de Outubro

Cota Patrimonial

95,24

Cota de Mercado

84,34

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

3,85%

Retorno acumulado



Performance mensal

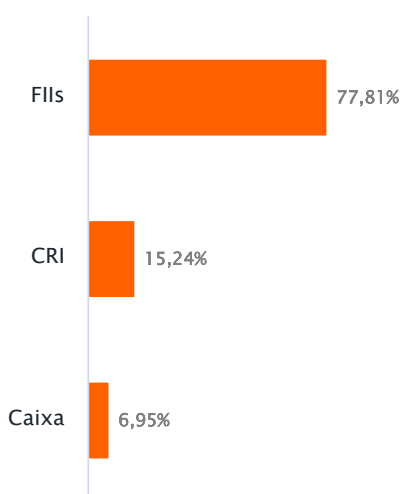
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2024 Cota Patrimonial*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-0,96%	0,60%	0,51%	-1,80%	-1,26%	-	-	-0,18%
2024 Cota Mercado**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	1,51%	-1,93%	-2,91%	-5,92%	-	-	-1,83%
Índice	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-	-	-3,22%
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%
2023 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	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%
2022 Cota Patrimonial*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
2022 Cota Mercado**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
Índice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-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

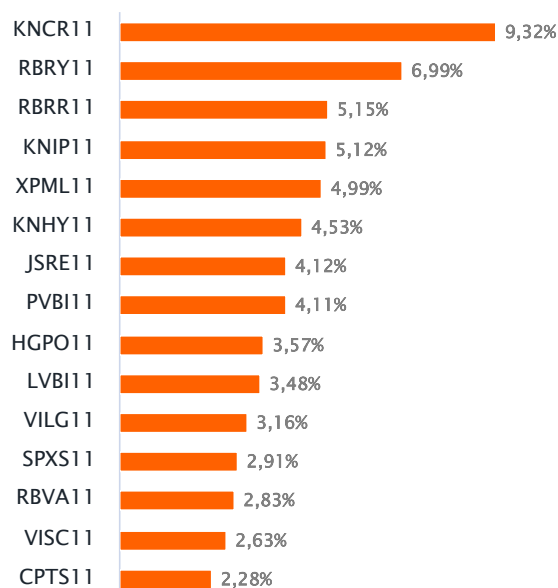
Portfólio de investimentos



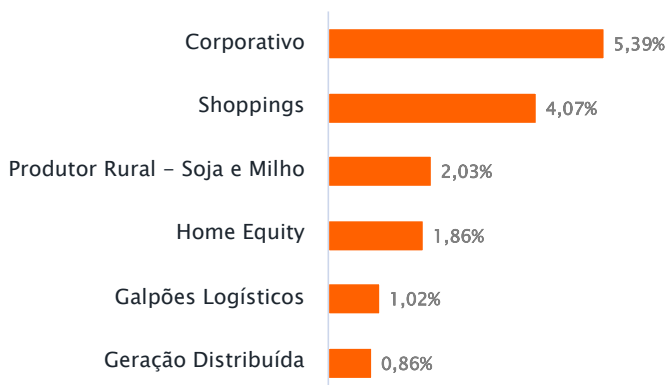
Portfólio do fundo



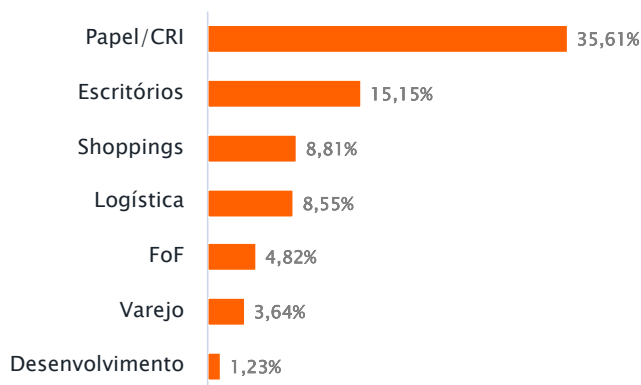
15 maiores posições em FII (% do PL)



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+	2,01%	2,00%	5,03	5,39%	1,19
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	3,8	4,07%	3,77
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,55%	9,13%	1,9	2,03%	2,78
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	7,04%	8,61%	1,74	1,86%	2,35
23H1700896	Bravo Logística	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,95	1,02%	1,60
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,16%	13,03%	0,8	0,86%	4,42
Total						14,21	15,24%	2,44

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo Mtm (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,30%	2,24%	9,77	10,48%	68,78%	2,23
IPCA+	7,82%	8,88%	3,63	3,90%	25,57%	2,57
PRE	12,16%	13,03%	0,8	0,86%	5,65%	4,42

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Corporativo	35,38%
Shoppings	26,72%
Produtor Rural - Soja e Milho	13,35%
Home Equity	12,22%
Galpões Logísticos	6,68%
Geração Distribuída	5,65%

Características Operacionais

ISIN:	BRTMPSCF003
Nome:	Itaú Tempus FII
CNPJ:	42.737.077/0001-99
Taxa de Adm.:	0,90% a.a.
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	10/11/2022
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 93,24
Número de Investidores:	1.985
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 136.319
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 - 31/10/2024

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 fundosde 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: Não há. 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 (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.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:

