



Novembro 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


 29 de Novembro

Cota Patrimonial

R\$ 91,78

Cota de Mercado

R\$ 82,69

Patrimônio Líquido

R\$ 89,85 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.995

Dividendos a Pagar

R\$ 1,63/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

22,59% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

26,40% a.a.

Comentários do gestor



No contexto internacional, o Banco Central dos Estados Unidos reduziu a taxa de juros de referência em 0,25 pontos percentuais, conforme esperado. A desaceleração em relação ao corte de setembro foi acompanhada por um comunicado mais cauteloso de Jerome Powell sobre a velocidade dos cortes. Ele também enfatizou, em seu discurso, que, embora haja confiança na trajetória sustentável da inflação, é essencial manter uma postura cautelosa. Os resultados da atividade econômica americana e da inflação foram determinantes para que os investidores ajustassem suas expectativas com relação à decisão de dezembro e à possibilidade de mais cortes.

Após as eleições americanas e a seleção dos principais integrantes do governo, o foco se direciona para as prioridades e organização da agenda econômica da nova gestão. A intensidade, o êxito e a ordem das medidas serão cruciais para o comportamento da economia e dos preços dos ativos.

No Brasil, o governo finalmente anunciou o pacote de cortes de gastos no final do mês. De acordo com o governo, as medidas podem resultar em uma economia de até R\$ 70 bilhões ao longo de dois anos, mas diversos agentes de mercado estimam que o corte tenha um impacto menor e não muda significativamente a trajetória crescente da dívida pública nos próximos anos.

Também foi anunciada uma proposta de isenção de imposto de renda para rendimentos mensais inferiores a R\$ 5 mil. Embora essa iniciativa esteja prevista para ser aprovada em 2025, as compensações que a acompanham - que contemplarão um novo modelo de imposto mínimo sobre rendimentos para quem ganha acima de R\$600 mil/ano - enfrentarão maiores obstáculos durante sua tramitação.

Diante desse contexto, em novembro, os preços dos ativos brasileiros tiveram forte desvalorização. Os títulos do tesouro indexados à inflação chegaram a atingir níveis historicamente altos, próximo a 7%, o índice Ibovespa caiu 3,12%, o dólar fechou o mês a R\$ 6,05 e o IFIX apresentou mais uma queda de 2,11%, acumulando perdas de 5,3% no ano.

A divulgação dos dados de inflação (IPCA de outubro e IPCA-15 de novembro) e a depreciação cambial corroborou para maior preocupação com cenário de juros mais altos. Nosso time de economia revisou a projeção do IPCA de 2025 para 6%.

Com a taxa de câmbio mais depreciada, atividade econômica ainda resiliente e expectativa de inflação mais alta para o ano que vem, o mercado já precifica uma taxa Selic acima de 14% no ano que vem.



Portfólio de investimentos



Alocação da Carteira

Dado a depreciação da moeda, a atividade econômica ainda forte e a expectativa de inflação , acreditamos que o Banco Central precisará atuar de maneira ainda mais restritiva de modo a trazer a inflação para meta. A expectativa de uma taxa de juros mais alta e por um período maior prejudica o mercado de fundos imobiliários, como já vimos em ciclos anteriores.

A queda dos fundos imobiliários se acentuou a partir de setembro. Do início daquele mês até final de novembro, o índice caiu 7,6%.

Tanto a cota do TMPS11 como de outros fundos do mercado tem sofrido significativamente nesse cenário de juros mais altos. Em novembro o IFIX , caiu 2,11% enquanto a cota de mercado do fundo caiu 1,96%, e a cota patrimonial ajustada por dividendos desvalorizou 1,93%.

Nesse mês, tivemos um ganho extraordinário de uma alocação feita em 2023 no fundo de escritórios HGPO11. A posição de 3% foi realizada a um preço médio de R\$ 260/cota.

Neste ano, a gestora do fundo HGPO recebeu uma proposta de compra dos ativos equivalente a uma cota de R\$ 354. A proposta foi aceita em assembleia pelos cotistas e o pagamento pelos ativos será parcelado, sendo que 55% foi realizado em novembro e 45% será realizado daqui a 18 meses.

Esse investimento gerou ganho para o fundo no mês de novembro, o que nos fez distribuir um dividendo de 1,63 reais por cota. Esse dividendo é equivalente a 1,71% ao mês, ou 22,59% ao ano, o que corresponde a 26,57% ao ano se considerarmos o gross up do imposto de renda.

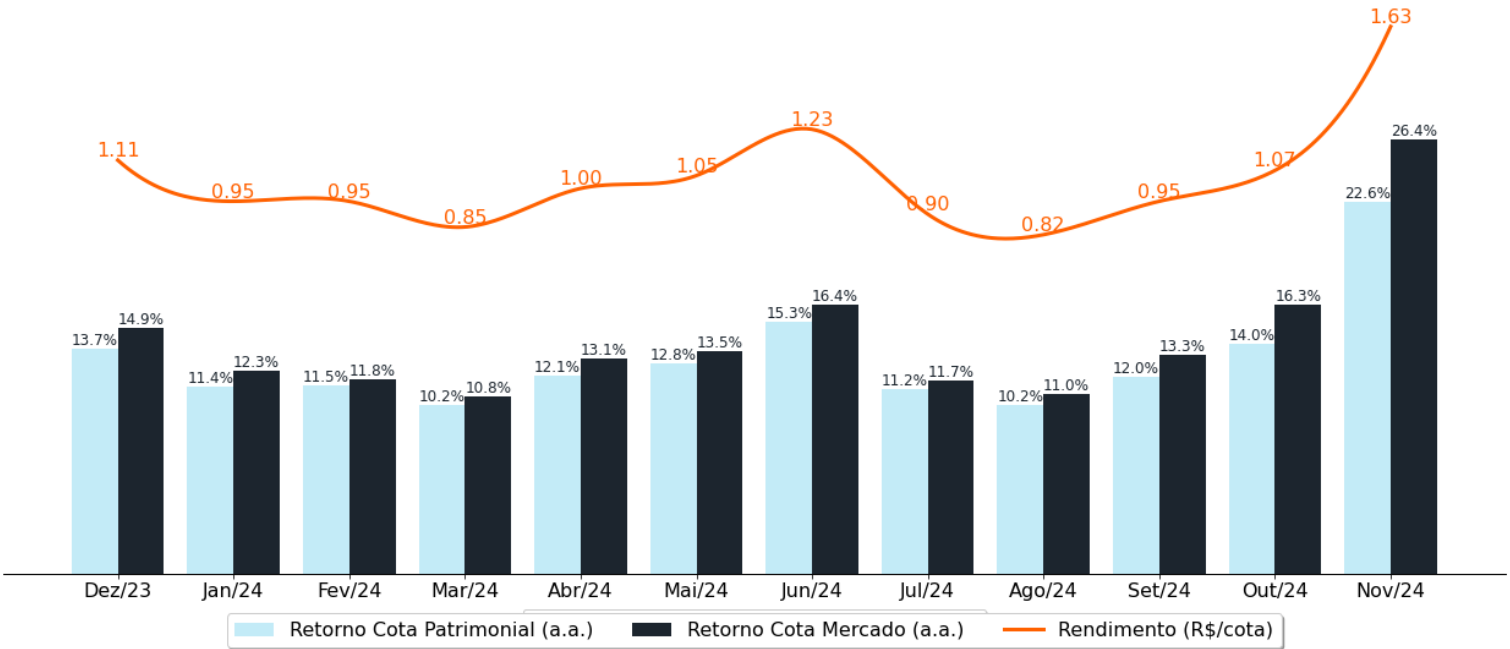
Fechamos novembro com uma **reserva acumulada de R\$1,63 por cota**.

Os fundos de CRIs atrelados à inflação e indexados ao CDI são boas alternativas para compor nosso portfólio nesse cenário. Encerramos o mês com 36,23% do patrimônio em fundos de CRIs e 15,65% em CRIS diretamente, o que soma aproximadamente 52% do patrimônio exposto a papéis indexados à inflação ou CDI.

Por fim, temos 8,5% do fundo em caixa, e estamos avaliando qual melhor uso desse recurso neste momento, dado o cenário atual.

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.)
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%
Nov- 24	91,78	82,69	1,63	1,71%	22,59%	1,97%	26,40%



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

Cota Patrimonial

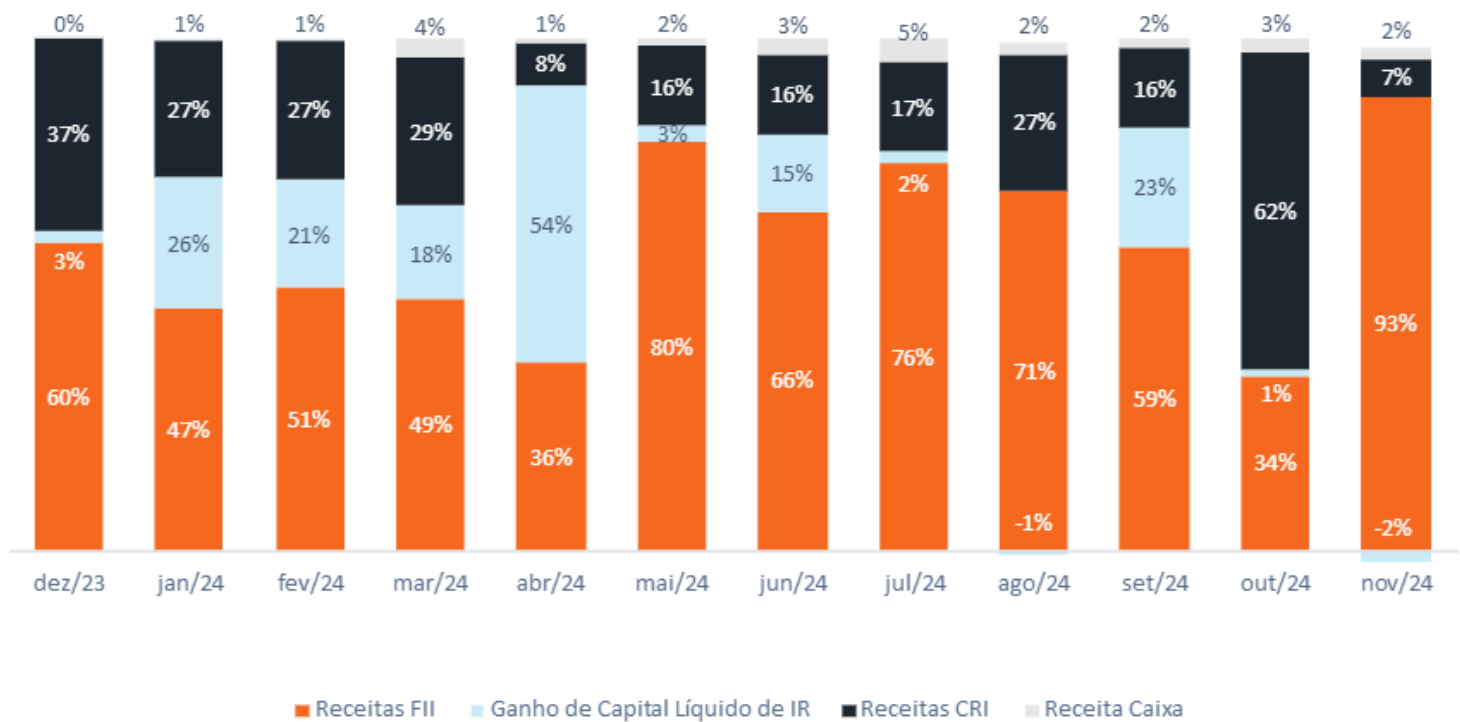


Data*	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Variação Mensal	Dividendo do Mês (R\$)	Cota a Mercado (R\$)	Ágio/Deságio
Dez- 23	102.797.869,85	105,01	1,64%	1,11	95,14	-9,40%
Jan- 24	102.235.775,15	104,43	-0,55%	0,95	97,70	-6,45%
Fev- 24	101.980.441,47	104,17	-0,25%	0,95	101,56	-2,51%
Mar- 24	102.572.564,17	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%
Nov- 24	89.845.053,52	91,78	-3,64%	1,63	82,69	-9,90%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados

Resultados (R\$ MM)	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Total
▼ Receitas	0,85	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	27,78
Ganho com venda de CRIs	-	-	-	0,17	-	-	-	-	-	-	1,04	-	1,25
Ganho de Capital Líquido de IR	0,02	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	3,95
Receita Caixa	-	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	4,08
Receitas CRI	0,32	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	0,13	0,16	6,00
Receitas FII	0,51	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	12,50
Despesas	-0,10	-0,10	-0,12	-0,10	-0,11	-0,13	-0,11	-0,10	-0,15	-0,11	-0,10	-0,11	-3,30
Resultado	0,75	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77	0,80	1,04	1,80	2,12	24,48
Rendimento Distribuído	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23	0,90	0,82	0,95	1,07	1,63	23,33
Resultado/Cota	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	1,83	2,16	24,94



Rendimentos e Retorno

29 de Novembro

Cota Patrimonial

91,78

Cota de Mercado

82,69

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

0,90%

Retorno acumulado



Performance mensal

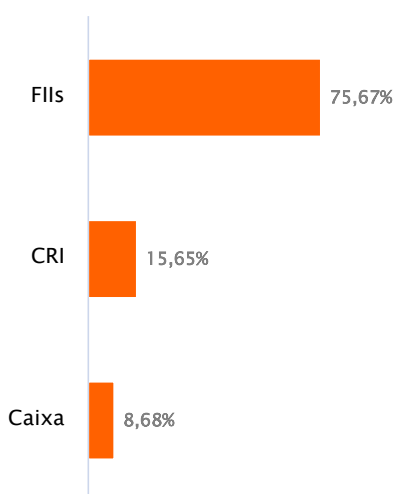
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2024 Cota Patrimonial*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-0,96%	0,60%	0,51%	-1,80%	-1,26%	-1,93%	-	-2,10%
2024 Cota Mercado**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	1,51%	-1,93%	-2,91%	-5,92%	-0,70%	-	-2,52%
Índice	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-	-5,26%
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

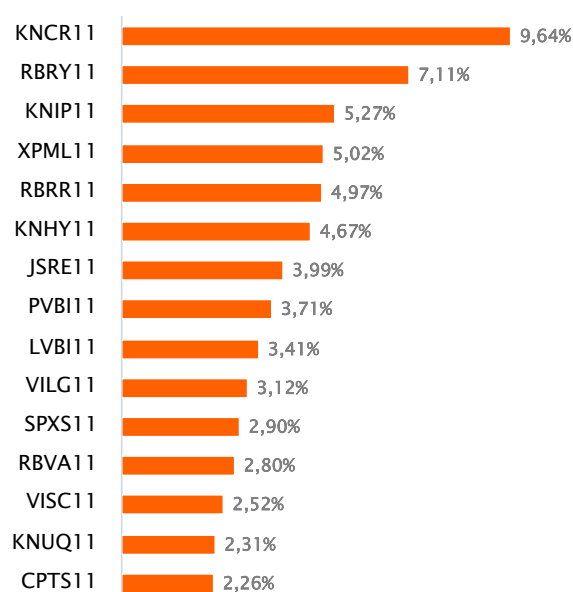
Portfólio de investimentos



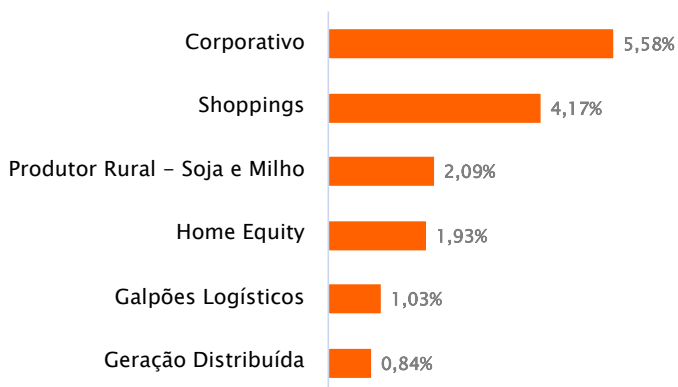
Portfólio do fundo



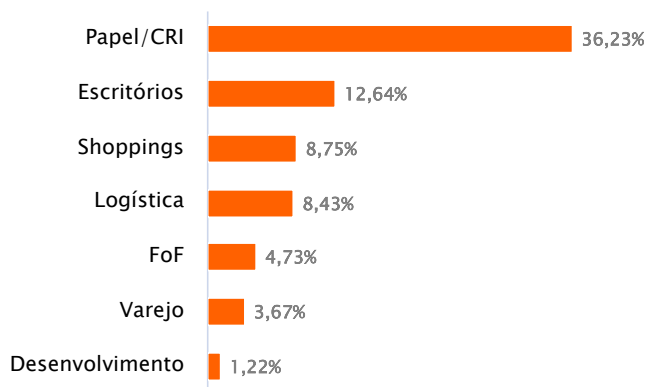
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de FII's (% 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%	5,02	5,58%	1,12
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	3,75	4,17%	3,74
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,55%	9,50%	1,88	2,09%	2,73
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	7,03%	8,08%	1,73	1,93%	2,32
23H1700896	Bravo Logística	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,93	1,03%	1,56
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,18%	13,80%	0,76	0,84%	4,36
Total						14,06	15,65%	2,39

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%	9,7	10,79%	68,94%	2,18
IPCA+	7,82%	8,81%	3,61	4,02%	25,66%	2,53
PRE	12,18%	13,80%	0,76	0,84%	5,39%	4,36

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Corporativo	35,68%
Shoppings	26,67%
Produtor Rural - Soja e Milho	13,34%
Home Equity	12,33%
Galpões Logísticos	6,59%
Geração Distribuída	5,39%

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 89,85
Número de Investidores:	1.995
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 369.488
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 - 29/11/2024

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 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:

