



Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Novembro 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

 31 de outubro

Cota Patrimonial
R\$ 103,31

Cota de Mercado
R\$ 92,94

Patrimônio Líquido
R\$ 101,14 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas¹
1.854

Dividendo Mês
R\$ 0,95/cota

Dividend Yield¹
11,65% a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início²
14,57 %

Comentários da Gestão



Cenário Macro

O mercado acionário global teve um mês de forte performance positiva em novembro, com os investidores reagindo à expectativa de que o Banco Central americano não precisará subir mais sua taxa de juros.

O fluxo de notícias foi bastante favorável nas últimas semanas, com destaque para os dados mais fracos do mercado de trabalho dos Estados Unidos e a tendência de desaceleração do núcleo da inflação ao consumidor daquele país. Adicionalmente, um dos integrantes do Federal Reserve afirmou em discurso que a entidade pode começar a cortar os juros se a inflação continuar a diminuir nos próximos meses. Até então, a narrativa predominante era sobre a necessidade de "taxas mais altas por mais tempo".

A remoção da incerteza quanto ao nível em que os juros americanos precisariam chegar trouxe um sentimento de propensão a risco global, fazendo com que as curvas de juros fechassem e o dólar perdesse valor. Os juros americanos de 10 anos, que haviam superado os 5% no mês passado, tiveram queda de 60 bps, terminando o mês a 4,33%.

No Brasil, o IPCA-15 apresentou resultado acima do esperado, devido à volatilidade de alguns itens como as passagens aéreas, mas seus componentes principais continuaram a seguir uma tendência desinflacionária em direção à meta de 3%. Além disso, na frente fiscal, a decisão do governo de adiar a discussão da nova meta de resultado primário para o ano de 2024 para março trouxe algum alívio aos investidores.

Importante mencionar que a última informação sobre a taxa de desemprego ajustada sazonalmente subiu (de 7,6% para 7,9%), algo que não acontecia desde janeiro deste ano.

Nesse contexto o mercado brasileiro destravou um valor substancial no mês de novembro, devido à descompressão no cenário externo e ao alívio com a inflação doméstica, levando a 2,4% de valorização do real, fechamento da curva de juros, que agora precifica uma Selic terminal por volta dos 9,50%, e alta de 12,5% do Ibovespa.

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

O mercado imobiliário impulsiona o IFIX em novembro, com destaque para os fundos de investimento em imóveis que apresentaram desempenho positivo. Os setores de lajes corporativas e shopping centers registraram altas de 2,5% e 1,5%, respectivamente, nesse período.

Diante desse panorama, o Tempus teve um aumento de 1,28% em novembro, enquanto o IFIX registrou um aumento de 0,66% no mesmo período. No acumulado do ano, nossa carteira apresenta uma valorização de 13,3%, em comparação com os 10,8% de aumento do IFIX. Em termos de segmentos, apenas os shopping centers e os fundos de fundos superaram o IFIX no ano, com valorizações de 25% e 18%, respectivamente, setores que desde o início do nosso portfólio representavam maior exposição.

Temos visto uma volta forte das ofertas públicas nesse último mês, se consolidando para o início do ano. Estamos trabalhando na análise de novas teses de investimento que apresentam boas oportunidades para o mandato do fundo, utilizando as ofertas como meio ágil de alocar em tais ativos. Lembramos que algumas posições são investidas com intuito tático, de aproveitar um bom preço de entrada dado o *valuation* para aquele investimento.

Acreditamos que os fundos imobiliários continuarão se beneficiando dos movimentos de fechamento da curva de juros e da queda da taxa Selic, incentivando os investidores a retomarem suas alocações ativos com maior potencial de valorização e bons pagadores de rendimentos isentos.

Rendimentos e Retorno

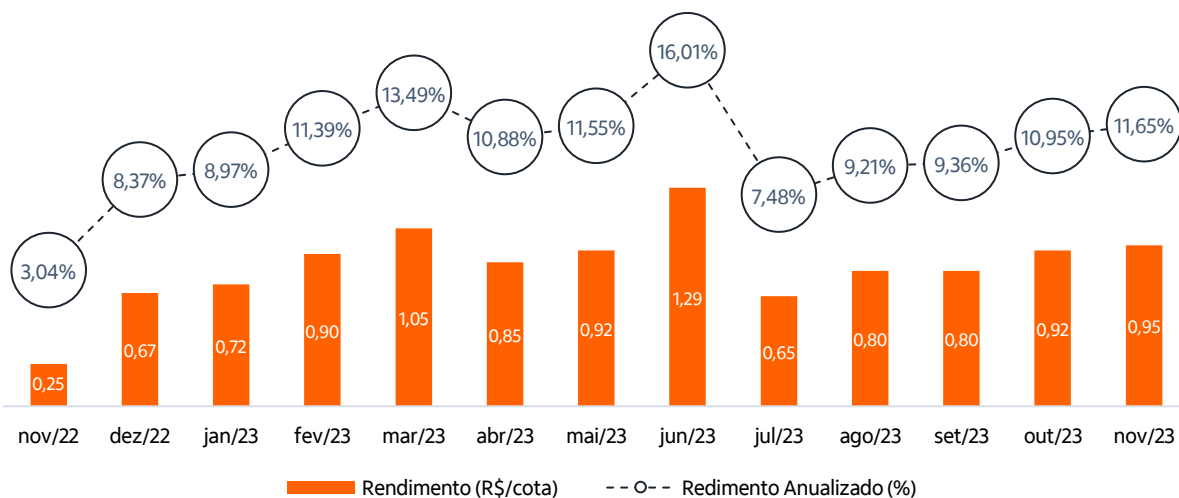


Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

A distribuição referente a novembro foi R\$0,95 por cota. Esse valor corresponde a um dividend yield anualizado de 11,65% a.a. No acumulado dos últimos 12 meses o dividendo ficou em 10,2% a.a, valor esse bem acima do esperado no início do Fundo.

Ao longo desse segundo semestre temos realizado parte do ganho de capital obtido pelo fundo, dado a nossa rápida alocação no primeiro trimestre do ano, quando o IFIX acumulava queda de 3,7%. Por este motivo temos apresentado crescimento de dividendos nesses últimos meses.

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
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%
29/set/23	Out	13/nov/23	105,82	0,92	0,87%	10,95%
31/oct/23	Nov	12/dez/23	102,94	0,95	0,92%	11,65%



Rendimentos e Retorno

30 de novembro

Retorno acumulado

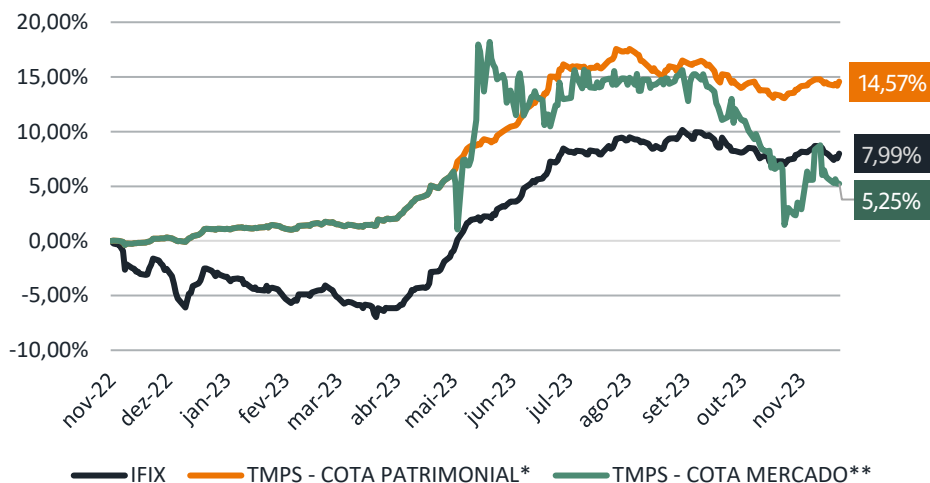
Cota Patrimonial
103,3

Cota Mercado
92,9

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses

14,64%

3,85% acima do IFIX



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%	-1,85%	1,28%	-	13,30%
COTA MERCADO**	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	10,54%	-4,85%	3,93%	0,04%	-3,31%	-4,10%	-1,20%	-	4,08%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	-	10,79%

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

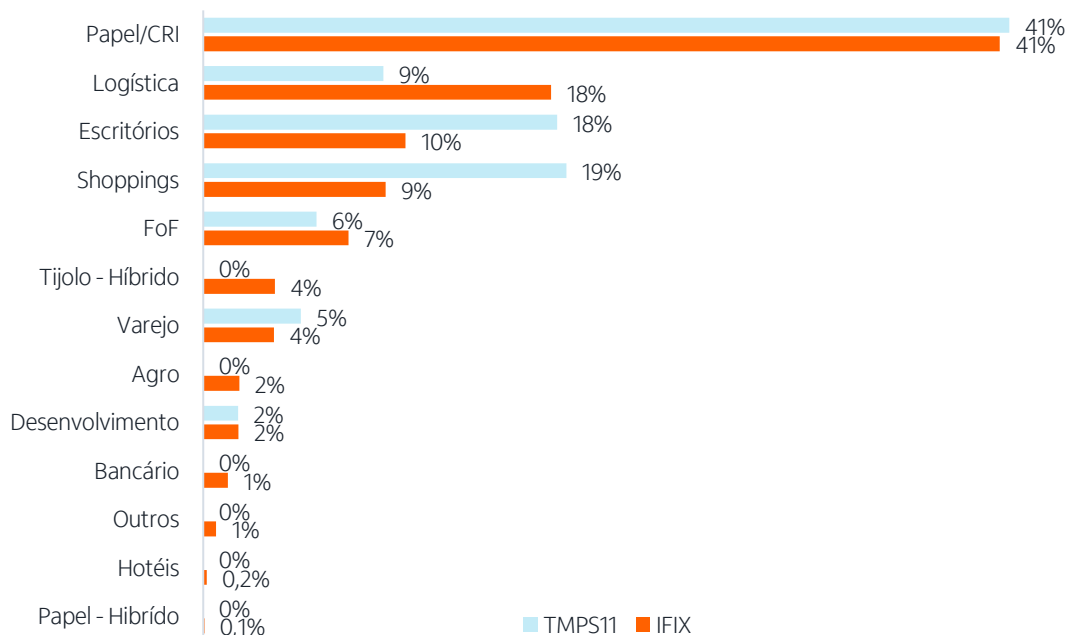
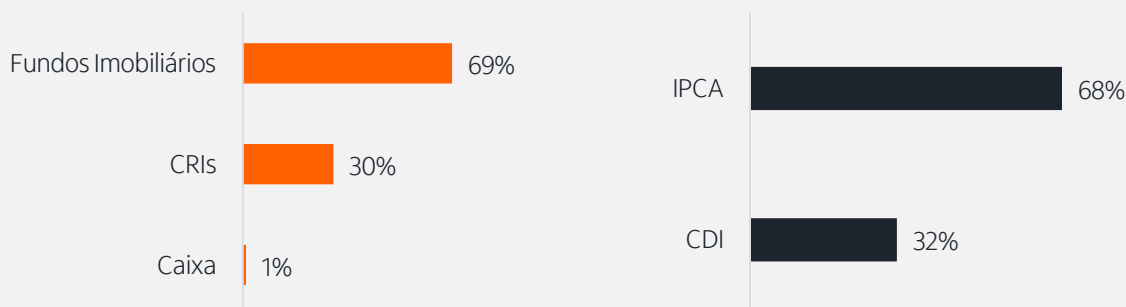


Alocação da Carteira

Desde o início o setor de shoppings representa uma grande exposição do nosso portfólio. Com 18,6% do patrimônio do fundo, o segmento teve a maior contribuição positiva no mês de novembro, seguido pelas posições de escritórios que apesar de mais diversificado também, possui uma

Do lado negativo sofremos com a performance do setor logístico, onde os papéis sofreram devido à preocupação dos investidores com alta concentração dos imóveis em empresas varejistas e ao comércio online. No entanto, havíamos reduzido a posição de 15% em junho para 9% em novembro, protegendo o fundo da queda mais forte setorial neste último mês.

Com a volta do volume de ofertas públicas de fundos imobiliários temos utilizado o recurso temporariamente alocado no segmento de CRIs, nos meses anteriores, para investir em novas oportunidades com maior potencial de ganho no horizonte 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	8,05%	10,74%	10,17%
2	Shoppings	5,45%	7,92%	10,89%
3	Logística	4,81%	5,19%	8,44%
4	Papel/CRI	4,59%	-0,78%	9,06%
5	Papel/CRI	4,17%	9,75%	9,50%
6	Papel/CRI	3,82%	1,39%	12,07%
7	Escritórios	3,55%	10,65%	8,31%
8	Escritórios	3,03%	-11,51%	8,31%
9	Shoppings	3,01%	17,57%	11,17%
10	Varejo	2,91%	9,77%	12,27%
11	Escritórios	2,90%	-2,32%	0,00%
12	Escritórios	2,70%	10,90%	7,21%
13	Escritórios	2,53%	14,04%	9,49%
14	Logística	2,42%	15,66%	11,13%
15	Shoppings	2,13%	13,42%	12,20%
Total	-	56,05%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume (R\$ mm)
1	Agronegócio	IPCA+	8,17%	5,05%	5,10
2	Galpões Logísticos	IPCA+	13,83%	4,98%	5,03
3	Corporativo	CDI+	2,00%	4,97%	5,02
4	Shoppings	CDI+	2,75%	4,94%	4,99
5	Home Equity	IPCA+	6,91%	4,52%	4,57
6	Incorporação	IPCA+	10,64%	4,14%	4,18
7	Geração Distribuída	IPCA+	9,26%	2,43%	2,45

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 101,14

Número de Investidores: 1.854

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária): R\$ 83.927,78

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: Fil. 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.itau.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.itauasset.com.br