



Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Dezembro 2023

Sumário

1. Características do Fundo
2. Informações Gerais
3. Comentários da Gestão
4. Rendimentos e Retorno
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 Asset Management**

Informações Gerais

 29 de dezembro

Cota Patrimonial
R\$ 105,02

Cota de Mercado
R\$ 95,14

Patrimônio Líquido
R\$ 102,81 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas¹
1.848

Dividendo Mês
R\$ 1,11/cota

Dividend Yield¹
13,68% a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início²
17,69 %

Comentários da Gestão



Cenário Macro

O último mês do ano seguiu as tendências de novembro nos mercados, apresentando uma redução nas taxas de juros e um aumento no apetite por risco, formando uma combinação impactante. A Treasury de 10 anos registrou uma queda de 45 pontos-base ao longo do mês, encerrando o ano em 3.88%, o que representa uma redução de mais de 100 pontos-base em dois meses. Este movimento impulsionou os mercados acionários, com o S&P 500 subindo +4.4%.

A principal razão por trás dessas mudanças é a desaceleração da inflação nos Estados Unidos, permitindo ao Federal Reserve sinalizar a possibilidade de cortes nas taxas de juros (e até mesmo o fim do aperto quantitativo). Embora o FED tenha projetado 3 cortes para o ano, o mercado terminou o mês projetando 6 cortes ainda em 2024. Os mercados podem estar precificando um excesso de cortes futuros, resultando em uma certa euforia nos ativos de risco, temas que provavelmente influenciarão o próximo ano.

No Brasil não foi diferente, e além do bom humor internacional, os investidores também incorporaram a aprovação da reforma tributária e a decisão do Copom de realizar um novo corte de 50 bps na taxa Selic, trazendo-a para 11,75%. No mercado de juros, vimos o fechamento das curvas de juros nominais e reais, com a precificação de uma Selic terminal por volta de 9%a.a. Na bolsa, acompanhamos a entrada de mais de R\$ 17 bilhões reais do investidor estrangeiro (R\$ 44 bilhões no ano) que ajudaram o Ibovespa a subir 5,4% no mês (22% no ano). Todos os setores apresentaram retorno positivo no mês, mas os destaques ficaram para os setores financeiro, de saúde e de utilidade pública, além do retorno de 7% do índice de Small Caps.

O IFIX seguiu os ativos de renda variável e subiu 4,3% no mês, acumulando alta de 15,5% em 2023.

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

O mês de Dezembro foi bastante positivo para os fundos imobiliários de maneira geral, com os diversos segmentos contribuindo positivamente para a performance do IFIX.

Diante desse panorama, o Tempus teve um aumento de 2,7% em dezembro, acumulando alta no ano de 16,40%, incorporando os dividendos distribuídos. Nesse mês a contribuição positiva veio do segmento de escritórios e shoppings. Por outro lado alguns fundos de CRIs tiveram uma forte descompressão de preços ao longo do mês, principalmente fundos que sofreram muito no início do ano com os eventos de crédito no mercado. Dado a composição do IFIX bastante concentrada em fundos de recebíveis, essa valorização impulsionou o índice como todo.

Ao olharmos a métrica de dividendos do fundo, no acumulado do ano, o Tempus distribuiu 10,8% a.a. valor bem acima da nossa expectativa inicial considerando o primeiro ano do fundo e sua estratégia principal focada em ganho de capital.

Gostaríamos de levantar mais um ponto relevante nessa carta. O fato do fundo ter prazo determinado e uma data máxima para terminar, implica que em algum momento os FIs serão vendidos, para devolução aos investidores do ganho e principal. Sendo assim, nosso administrador entende que a forma mais correta de refletir isso no Patrimônio do fundo, é provisionando diariamente a tributação de ganho de capital em nossas contas. Ou seja, não possui efeito caixa, mas sim um efeito contábil, reduzindo parte da valorização obtida nos FIs. Essa prática não é padrão entre todos os administradores, e muitos Fundos ainda estão com prejuízo em seus investimentos de cotas e portanto não refletem essa provisão em seus balanços. Demonstramos esse efeito ao longo deste relatório, através do Demonstrativo Financeiro, na seção Composição do Resultado.

Por fim, estamos com uma visão bastante construtiva para 2024 e mantemos nossas convicções setoriais nos fundos de shoppings e escritórios. É claro que por estarmos falando de um mercado de renda variável, dados os preços "na tela", podemos ter volatilidade na performance, vindo do cenário macro brasileiro com as preocupações fiscais e disputas de opinião no governo e congresso, ou por efeitos de curto prazo no momento micro de cada ativo que investimos. Estamos atentos a esses momentos que muitas vezes geram boas oportunidades para os que possuem um olhar mais fundamentado no ativo por trás do preço de tela.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e buscaremos resultados consistentes ao longo de 2024.

Rendimentos e Retorno

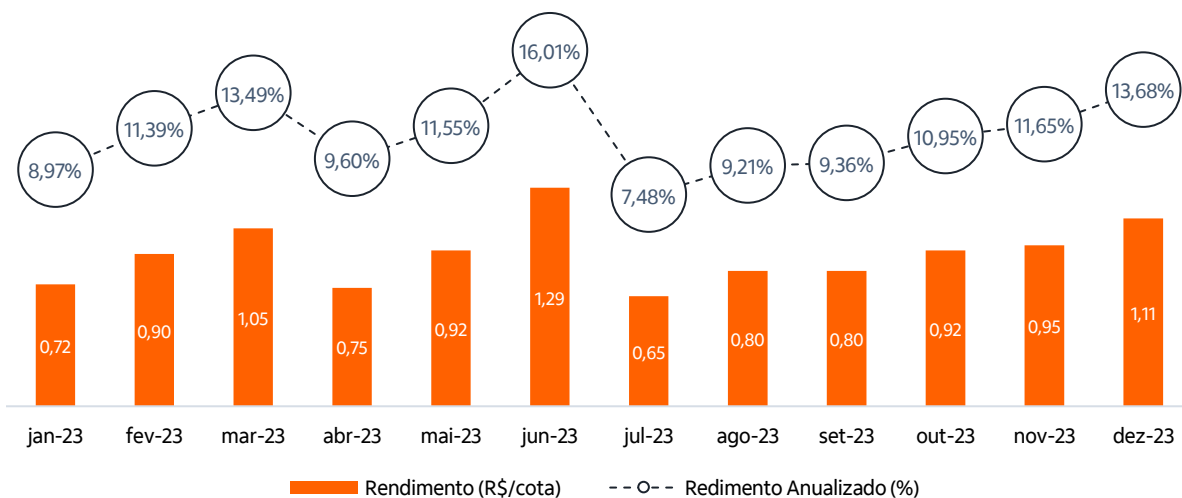


Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

Em dezembro, a distribuição foi de R\$ 1,11 por cota, resultando em um dividend yield anualizado de 13,7% no mês. Nos últimos 12 meses, o dividend yield ficou em 10,5% a.a.

O fato de termos alocado maior parte do portfólio do fundo em cotas de FII em um momento de cotas extremamente depreciadas, nos dá conforto para acreditar que conseguimos obter ganho de capital consistente para o próximo ano, refletindo no dividendo distribuído aos cotistas. Soma-se a isso o componente de alocação na nossa parcela de crédito direto com taxas atrativas, que também gera rendimento mês a mês, para distribuição.

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/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	0,75	0,77%	9,60%
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%
30/nov/23	Dez	11/jan/24	103,31	1,11	1,07%	13,68%



Rendimentos e Retorno

29 de dezembro

Retorno acumulado

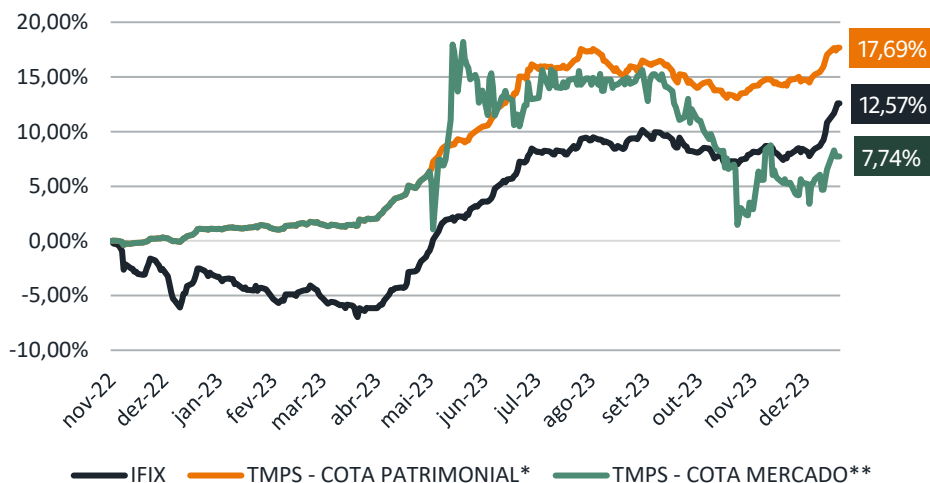
Cota Patrimonial
105,0

Cota Mercado
94,0

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses

16,39%

0,89% acima do IFIX



Performance mensal

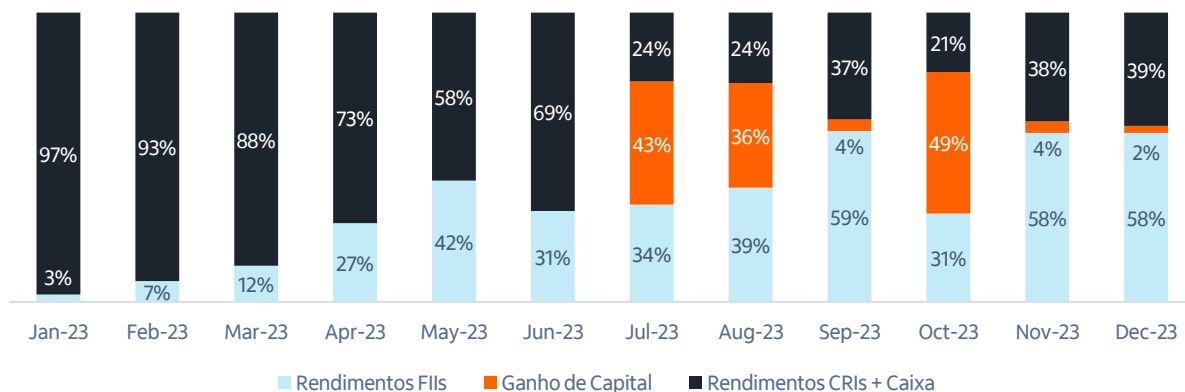
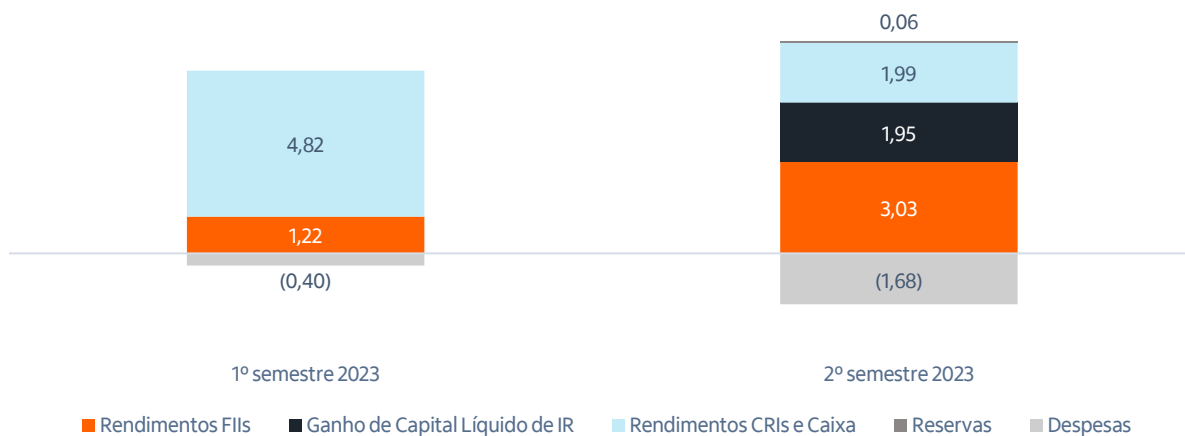
2023	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	3,94%	5,36%	1,27%	-0,78%	-0,29%	-1,85%	1,28%	2,73%	16,39%
COTA MERCADO**	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	10,54%	-4,85%	3,93%	0,04%	-3,31%	-4,10%	-1,20%	2,37%	6,54%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%

2022	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

Composição do Resultado (R\$/Cota)



Demonstrativo Financeiro

DEMONSTRATIVO 2023	R\$
VALOR DE MERCADO FII	73.369.025
VALOR DE MERCADO CRI	31.323.745
CAIXA	571.117
DESPESAS OPERACIONAIS	(-) 85.830,20
IR DE GANHO REALIZADO	(-) 5.392,80
PROVISÃO DE IR DO GANHO DE CAPITAL	(-) 1.277.070,82
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	102.808.938,20
VALOR PATRIMONIAL POR COTA	105,02

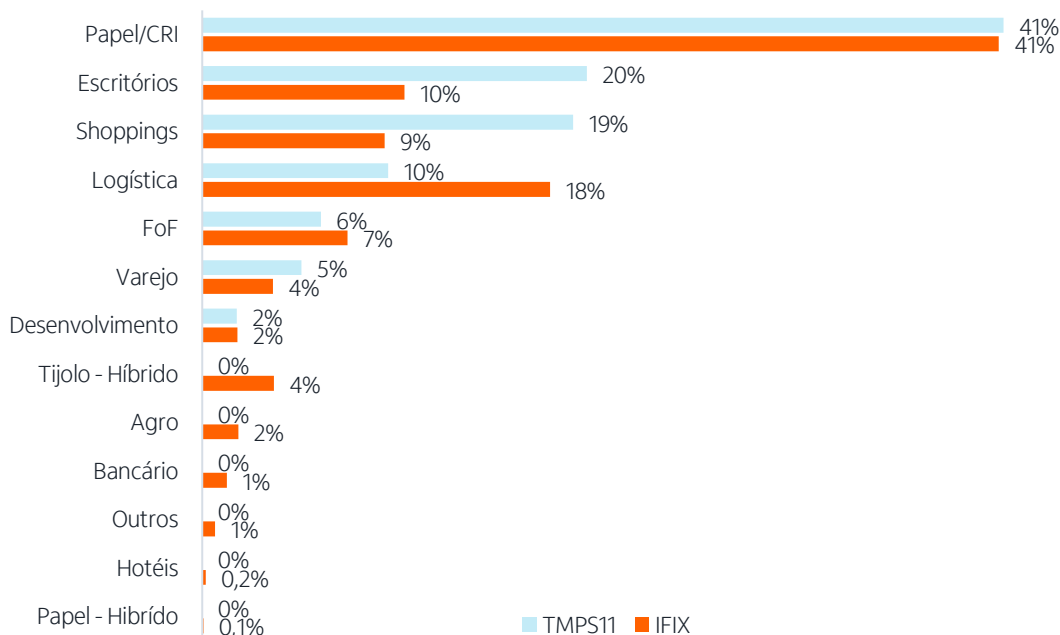
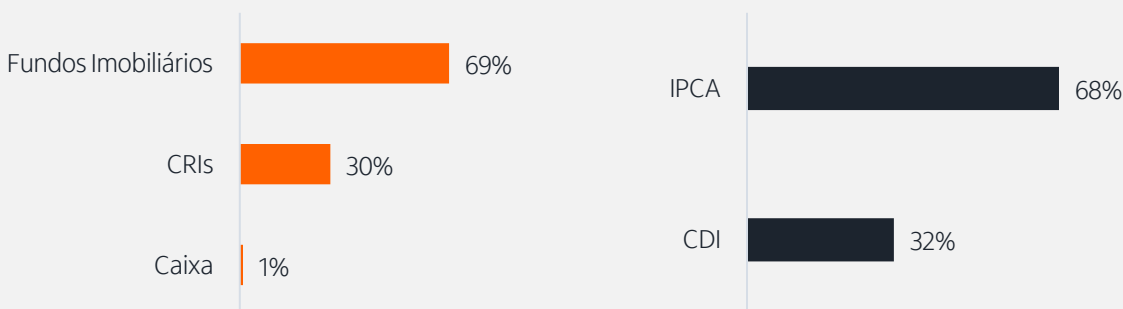
Portfólio de Investimentos



Alocação da Carteira

Ao longo do mês aumentamos a posição nos nossos fundos já investidos de escritórios, após diversas reuniões em que ficou mais claro que nos próximos 18 meses, as revisionais mais fortes de aluguel começaram a refletir em alguns portfolios, e a quantidade de visitas e intenção de aluguel também aumentou para aqueles portfolios que ainda possuem vacância.

O segmento de shopping performou muito bem no ano de 2023, acumulando alta de 30%. O portfólio do Tempus se manteve ao longo do ano com participação de 18% nesse segmento. Nossa visão para setor continua bastante positiva devido ao crescimento de Lucro Operacional da maioria dos ativos investidos pelos FIIs, além da gestão ativa na venda e compra de participações, gerando um bom ganho de capital para os cotistas, ou aquisições positivas para o crescimento dos portfolios. Atualmente a média de dividendo dos nossos fundos deste setor está em 9,7% a.a., que consideramos atrativo dado a resiliência e pulverização de inquilinos e o atual cenário de queda de juros.



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	8,22%	16,80%	9,22%
2	Shoppings	5,58%	12,35%	9,69%
3	Logística	4,49%	7,43%	7,86%
4	FoF	4,27%	17,40%	8,09%
5	Escritórios	4,10%	11,40%	7,35%
6	Papel/CRI	3,78%	3,10%	8,79%
7	Papel/CRI	3,56%	3,93%	11,61%
8	Escritórios	3,48%	-10,24%	9,42%
9	Shoppings	3,06%	21,65%	9,18%
10	Varejo	3,02%	16,07%	10,57%
11	Escritórios	2,84%	-2,67%	0,00%
12	Escritórios	2,72%	13,36%	6,36%
13	Escritórios	2,54%	16,56%	8,14%
14	Logística	2,48%	20,43%	9,24%
15	Shoppings	2,17%	17,26%	10,40%
Total	-	56,13%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume (R\$ mm)
1	Agronegócio	IPCA+	7,88%	5,02%	5,16
2	Galpões Logísticos	IPCA+	13,53%	4,99%	5,14
3	Corporativo	CDI+	2,00%	4,88%	5,02
4	Shoppings	CDI+	2,75%	4,85%	4,99
5	Home Equity	IPCA+	6,61%	4,35%	4,48
6	Incorporação	IPCA+	10,34%	3,96%	4,07
7	Geração Distribuída	IPCA+	8,92%	2,41%	2,48

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 102,81

Número de Investidores 1.848

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária) R\$ 149.384,22

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