



Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Janeiro 2024

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

 31 de janeiro

Cota Patrimonial
R\$ 104,4

Cota de Mercado
R\$ 96,8

Patrimônio Líquido
R\$ 102,24 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas
1.890

Dividendo Mês
R\$ 0,95/cota

Dividend Yield¹
11,41% a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início²
18,10 %

Comentários da Gestão



Cenário Macro

Em janeiro de 2024, os mercados globais reverteram o forte rali visto nos dois meses anteriores. A curva de juros dos EUA elevou-se, com os rendimentos de 2 e 10 anos aumentando em 0,07 e 0,20 p.p., respectivamente, empurrando as curvas de rendimento para cima em todo o mundo. A defesa de um dos integrantes do FED de cortes "cuidadosos" nos juros decepcionou investidores, que apostavam na possibilidade de cortes de juros em março.

No Brasil, as curvas de juros também apresentaram elevação. A exceção foram os títulos NTN-B mais curtos, já que seus rendimentos caíram, refletindo expectativas de IPCA mais alto. Apesar da divulgação de uma prévia da inflação de janeiro abaixo do esperado (IPCA-15), influenciada pelos preços das passagens aéreas, da gasolina no mercado internacional, a pressão sobre os preços dos alimentos e os preços ainda apertados do mercado de trabalho e dos serviços elevaram a inflação. Na frente fiscal, o governo anunciou uma nova política industrial, com R\$ 300 bilhões em financiamentos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDS) e outras medidas para impulsionar o investimento. Por fim, no último dia do mês, o Copom manteve o ritmo ao cortar a taxa Selic em 0,50 p.p. para 11,25% ao ano, como amplamente esperado pelo mercado.

Os desempenhos dos mercados acionários globais foram bastante dispersos em neste primeiro mês do ano. Alguns índices como S&P500, Nasdaq e o índice MSCI para mercados desenvolvidos mostraram retornos positivos, sendo eles +1,59%, +1,02% e +1,14% respectivamente. Outros índices, como o Russel 2000, que mede o desempenho de pequenas e médias empresas nos EUA e o índice MSCI para mercados emergentes caíram 3,93% e 4,68% respectivamente. O mercado acionário brasileiro, como era de se esperar, foi fortemente impactado pelo fraco desempenho de seus pares no universo dos mercados emergentes. O Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, caiu 4,79%. O saldo líquido de investimento estrangeiro na B3 foi negativo em R\$7,9 bilhões, refletindo o desinteresse de investidores globais em ativos de renda variável em mercados emergentes.

Dentro desse cenário, o dólar se valorizou em 2,32% em relação a moeda brasileira e o IFIX subiu 0,67%.

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

Começamos o ano de 2024 com valorização patrimonial do Tempus ajustado por dividendos de 0,35%.

Olhando para composição do Fundo nesse mês, tivemos dois efeitos distintos na nossa seleção de ativos setoriais. No segmento de escritórios conseguimos performar acima da média do setor que teve uma contribuição negativa no IFIX. Por outro lado nossos ativos de maior participação em logística não superaram a média setorial.

Vale chamar atenção que grande parte da nossa alocação em crédito é feita via Créditos Diretos estruturados dentro de casa que não possuem uma volatilidade de marcação a mercado tão significativa quanto as cotas de Fundos de Recebíveis, que no mês de janeiro tiveram uma valorização no valor de mercado por volta de 1%. Por outro lado o carregamento dos nossos ativos de crédito permanecem em patamares saudáveis contribuindo positivamente para nossas distribuições mensais.

Uma notável atualização recente foi a revisão conduzida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre os ativos elegíveis como lastro para alguns dos ativos financeiros que contam com isenção de Imposto de Renda, tais como CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Estas novas diretrizes entram em vigor a partir de julho.

Para nossa equipe de crédito, as mudanças não impactam nossa capacidade de originação e estruturação de operações com taxas atrativas, uma vez que já trabalhávamos com as contrapartes e lastros que a nova regra permite.

No que tange ao mercado de 2024, nossa expectativa é de que as maiores restrições aos ativos que podem lastrear a emissão de CRI e LCI tendem a reduzir o número de ofertas desses títulos, o que, por sua vez, deve diminuir o spread em relação aos títulos públicos pós-fixados (NTN-B). Acreditamos que isso poderá impulsionar a demanda por FII, fazendo com que a classe de ativo ganhe maior destaque.

Rendimentos e Retorno



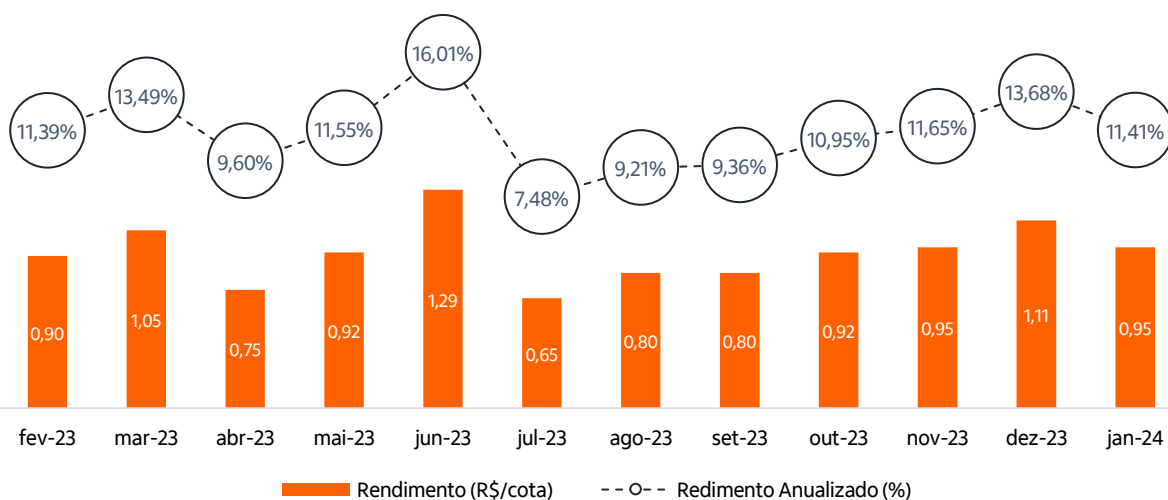
Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

Em Janeiro, a distribuição foi de R\$ 0,95 por cota, resultando em um dividend yield anualizado sobre a cota patrimonial de 11,4%.

Neste mês fizemos uma parcela de ganho de capital no segmento de shoppings. Esse lucro foi distribuído aos cotistas através de dividendos, e mantivemos uma parcela de aproximadamente 15 centavos como reserva de caixa para ser distribuído ao longo do semestre.

Soma-se a isso o componente de alocação na nossa parcela de crédito direto com boas taxas de retorno, que resultam em rendimentos significativos mês a mês, para mantermos um patamar atrativo de distribuição de dividendos

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
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%
29/dez/23	Jan	14/fev/24	105,02	0,95	0,90%	11,41%



Rendimentos e Retorno

31 de janeiro

Retorno acumulado

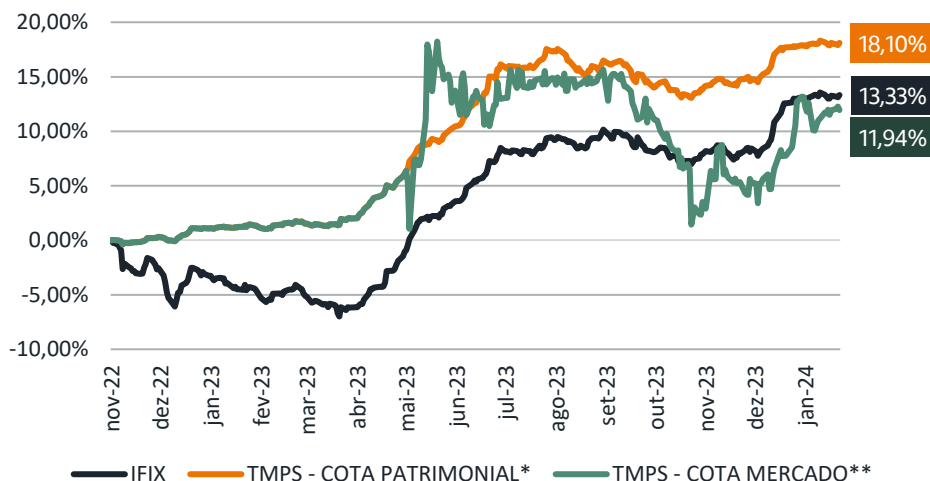
Cota Patrimonial
104,4

Cota Mercado
96,8

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses

16,52%

-1,64% acima do IFIX



Performance mensal

2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,35%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,35%
COTA MERCADO**	3,90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,90%
IFIX	0,67%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,67%

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%

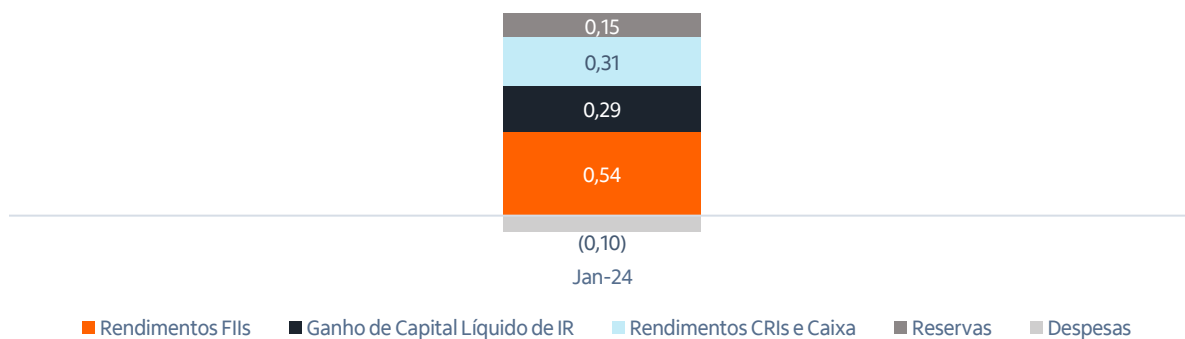
2022	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
COTA MERCADO**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,53%	-0,00%	-2,53%

*Retorno considerando os rendimentos distribuídos.

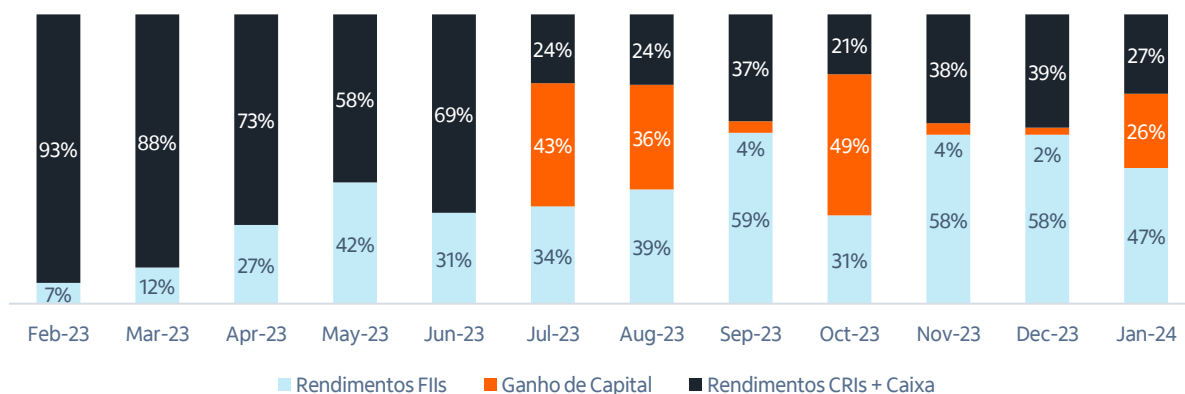
**De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

Rendimentos e Retorno

Composição do Resultado (R\$/Cota)



Composição da Receita (R\$/Cota)



Demonstrativo Financeiro

DEMONSTRATIVO Jan/24	R\$
VALOR DE MERCADO FII	73.693.857
VALOR DE MERCADO CRI	30.872.834
CAIXA	929.925
DESPESAS OPERACIONAIS	(-) 93.945,51
IR DE GANHO REALIZADO	(-) 72.128,36
PROVISÃO DE IR DO GANHO DE CAPITAL	(-) 1.164.801,80
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	102.235.775,15
VALOR PATRIMONIAL POR COTA	104,43

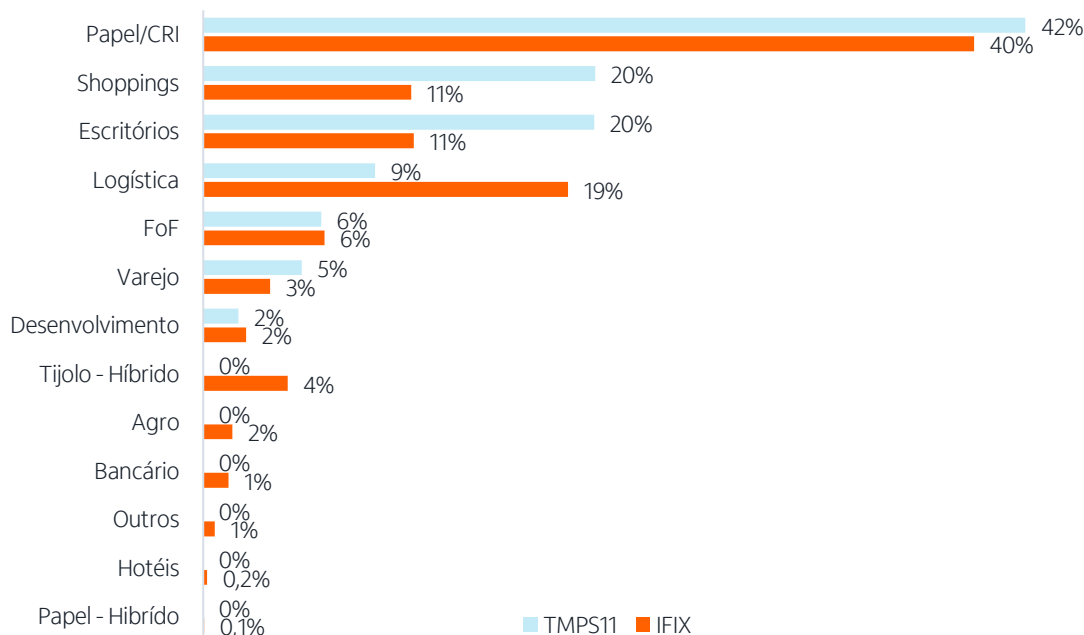
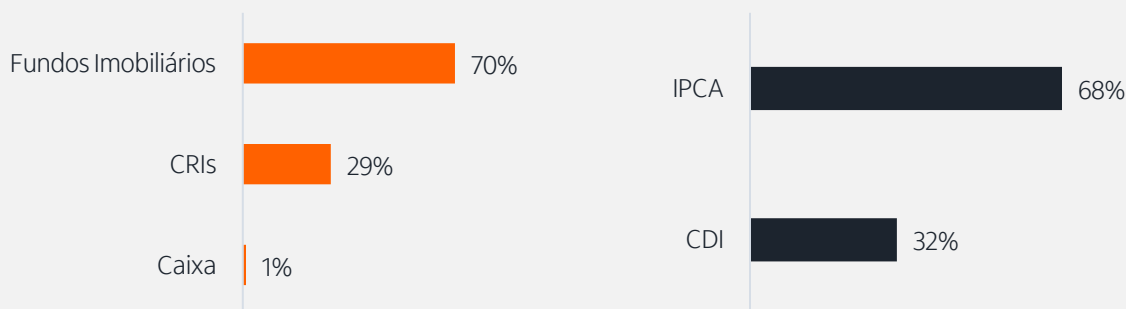
Portfólio de Investimentos



Alocação da Carteira

Em Janeiro, aproveitamos as oportunidades em ofertas primarias dos shoppings, a preços bastante atrativos. Por outro lado, a posição setorial em carteira não teve mudança significativa. O motivo desse efeito foi a realização de lucro em parte das posições de shoppings, para a entrada e volta do percentual da posição através do direito de preferência e montante de sobras dessas ofertas.

Não fizemos novas alocações nesse mês, mas acreditamos que o primeiro semestre de 2024 trará diversas ofertas com boas oportunidades de investimento para a composição do portfólio.



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	9,09%	12,08%	10,58%
2	Shoppings	5,49%	9,96%	10,89%
3	FoF	4,28%	16,89%	9,50%
4	Escritórios	4,17%	12,70%	8,19%
5	Papel/CRI	3,84%	4,20%	11,13%
6	Logística	3,72%	0,64%	7,79%
7	Papel/CRI	3,57%	3,36%	12,79%
8	Escritórios	3,51%	-10,01%	8,46%
9	Shoppings	3,51%	17,40%	11,07%
10	Varejo	3,02%	15,24%	12,27%
11	Escritórios	2,84%	17,97%	7,21%
12	Escritórios	2,82%	-3,97%	0,00%
13	Escritórios	2,55%	16,31%	9,49%
14	Logística	2,49%	20,51%	10,19%
15	Varejo	2,04%	7,72%	11,57%
Total	-	56,93%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume (R\$ mm)
1	Agronegócio	IPCA+	8,09%	5,04%	5,15
2	Galpões Logísticos	IPCA+	13,11%	4,97%	5,08
3	Corporativo	CDI+	2,00%	4,92%	5,03
4	Shoppings	CDI+	2,75%	4,89%	5,00
5	Home Equity	IPCA+	7,79%	4,12%	4,21
6	Incorporação	IPCA+	10,51%	3,86%	3,95
7	Geração Distribuída	IPCA+	9,19%	2,40%	2,46

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 1.890

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária) R\$ 106.969,38

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