

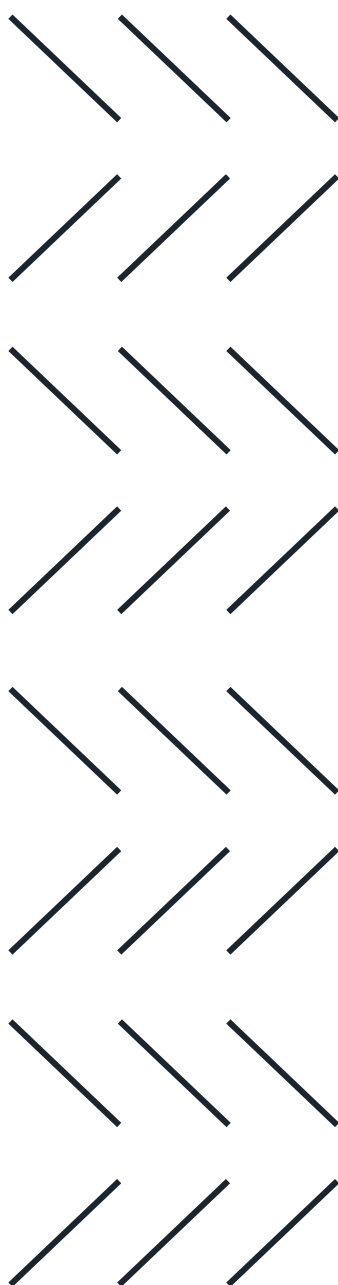


Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Abril 2024



Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Rendimentos e Retorno
4. Portfólio de Investimentos
5. 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

 30 de Abril

Cota Patrimonial
R\$ 104,18

Cota de Mercado
R\$ 97,00

Patrimônio Líquido
R\$ 101,98 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas
1.890

Dividendo Mês
R\$ 1,00/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)
12,07% a.a.

Dividend Yield (Cota Mercado)
13,10% a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início¹
20,95 %

Comentários da Gestão



Cenário Macro

Em abril, os indicadores da atividade econômica e da inflação nos Estados Unidos, ao terem superado as previsões dos analistas, demonstraram mais uma vez a resiliência da economia, mesmo com os níveis restritivos das taxas de juros praticadas pelo Federal Reserve. Com isso, as cotações de mercado passaram a considerar um adiamento do início da flexibilização da política monetária. Antes da reunião do FED, os juros de 2 anos chegaram a subir 0,42 p.p. (ultrapassando 5% após 5 meses seguidos, sendo negociados abaixo desse nível) e 0,48 p.p. nos juros de 10 anos. Após a reunião, tendo em vista a interpretação de que o próximo passo é de queda dos juros, a depender dos dados, e não de alta, houve uma descompressão das taxas.

No Brasil, vimos a composição benigna do IPCA em março e do IPCA-15 em abril, reforçando a moderada dinâmica da inflação doméstica até o momento. No que diz respeito ao crescimento econômico, o mercado de trabalho permanece aquecido, com novas mínimas na taxa de desemprego registradas na PNADC em março e um aumento significativo de 244 mil empregos no CAGED. Em termos fiscais, houve uma deterioração das contas públicas ao longo do mês, com a mudança da meta de superávit primário para 2025 e 2026.

A maior parte dos principais mercados acionários ao redor do mundo apresentou desempenho negativo. O S&P 500 fechou o mês com desvalorização de 4,16%, por exemplo. Entretanto, no acumulado do ano, continuou com desempenho positivo. No mercado Local IBOV, caiu 1,70% e o dólar valorizou 3,5% em relação ao real. No acumulado do ano, o Ibovespa apresenta um desempenho negativo de 6,16%. Continuamos vendo uma saída significativa do investidor estrangeiro da bolsa brasileira, com R\$11,1 bilhões de reais no mês de abril, e saída acumulada de R\$33 bilhões em 2024.

Sob a influência do ambiente externo e dos dados econômicos internos, que não justificariam muitos cortes adicionais da taxa Selic pelo Copom, vimos uma abertura das curvas de juros, que por sua vez tem uma grande influência no mercado de fundos imobiliários, e foi a responsável por trazer maior volatilidade e queda de 0,77% no IFIX.

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

Após diversos meses seguidos de alta no IFIX, o índice apresentou desvalorização de 0,77% no mês de abril, puxado principalmente pelos fundos de escritórios e logísticos. Esses segmentos são historicamente mais sensíveis as variações na curva de juros, e expectativa de taxa terminal no ciclo.

Nesse mês tivemos um efeito positivo relevante advindo de uma posição de 3% do patrimônio do fundo, que foi constituída em Junho de 2023.

Naquele momento compramos o FLFL, fundo detentor de fundo detentor de 50% do prédio corporativo localizado na Faria Lima em São Paulo. O investimento sempre teve um foco na venda do prédio que geraria um ganho de capital expressivo para contrapor o baixo dividendos que essa posição gerava.

No mês de abril foi concluída a venda do FLFL para outro fundo listado de escritórios. Tivemos um retorno líquido de aproximadamente 22% no período ou retorno anualizado de 28%.

O ganho de capital desse investimento foi distribuído em parte no mês de abril e o restante será distribuído até o final do semestre.

Com um mercado mais estressado ao longo de abril, devido a abertura de curva de juros, entendemos que ainda temos oportunidades de alocação para o fundo. No entanto os eventos recentes que afetaram significativamente os preços dos ativos, exige cautela e análise da gestão para proteger o capital investido pelos cotistas e permitir a entrada em posições em um momento de mercado favorável.

Momentos como esses são bastante positivos para montarmos posições vislumbrando um horizonte de maior de investimento, por isso continuamos analisando as oportunidades de modo a distinguir os ruídos de mercado de possíveis mudanças estruturais no cenário, que atinjam nossas teses.

Rendimentos e Retorno



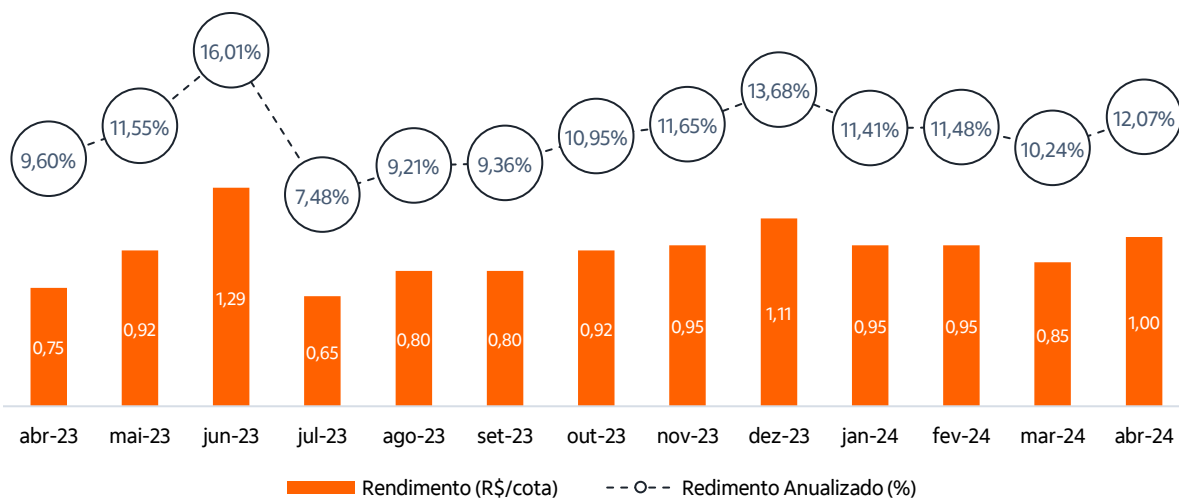
Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

A distribuição referente ao mês de abril foi de R\$1,00 por cota. Em termos percentuais, considerando a cota patrimonial como base, essa distribuição corresponde a um retorno de 0,95% ao mês, ou 12,07% ao ano.

A tese de escritórios que concluímos a venda no mês de abril, gerou um ganho de capital de R\$0,66 por cota. Esse ganho será distribuído dentro do primeiro semestre de 2024.

Fechamos esse período com uma reserva de caixa de R\$0,21 por cota para serem distribuídos ao longo do semestre

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/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%
31/jan/24	Fev	12/mar/24	104,43	0,95	0,91%	11,48%
29/fev/24	Mar	10/abr/24	104,17	0,85	0,82%	10,24%
28/mar/24	Abr	13/mai/24	104,78	1,00	0,95%	12,07%



Rendimentos e Retorno

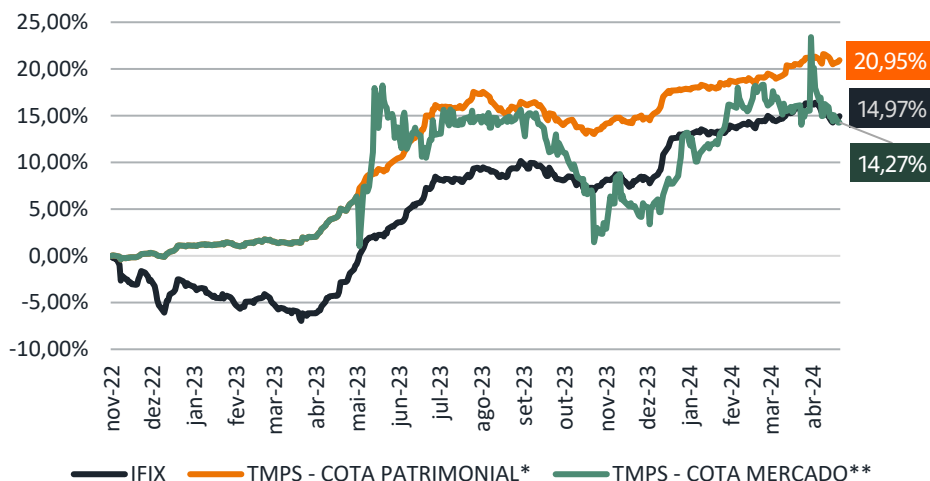
30 de abril

Retorno acumulado

Cota Patrimonial
104,2

Cota Mercado
97,0

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses
15,14%



Performance mensal

2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,35%	0,66%	1,40%	0,34%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,77%
COTA MERCADO**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	-	-	-	-	-	-	-	-	6,06%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,12%

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.

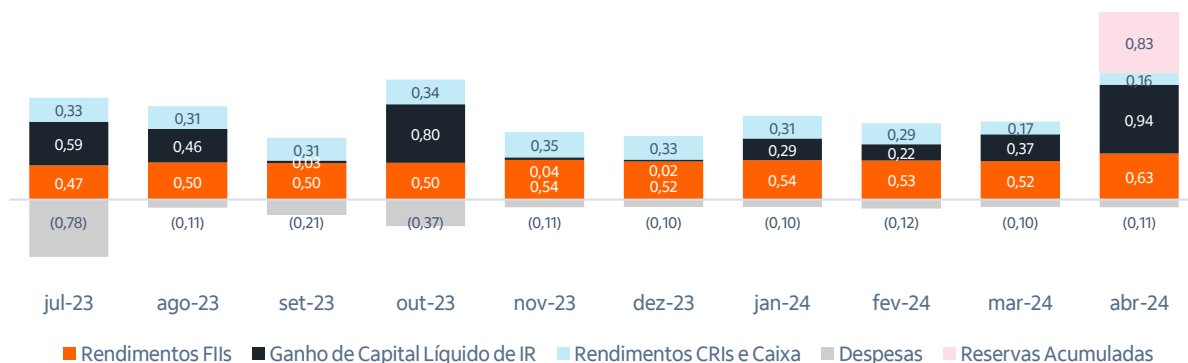
**De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

Rendimentos e Retorno

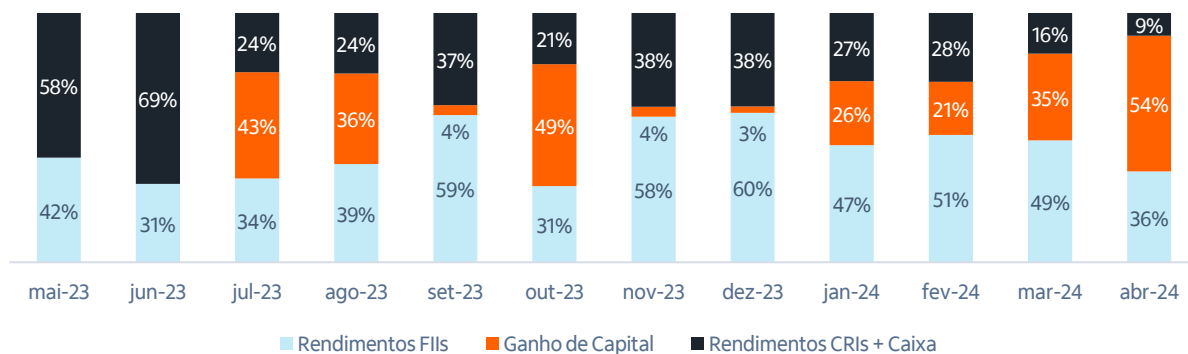
Fluxo de Caixa (R\$/cota)

	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Acumulado
(+) Receitas	1,39	1,28	0,84	1,64	0,92	0,87	1,15	1,18	1,07	1,73	11,93
Rendimentos FII's	0,47	0,50	0,50	0,50	0,54	0,52	0,54	0,53	0,52	0,63	5,26
Ganho de Capital Líquido de IR	0,59	0,46	0,03	0,80	0,04	0,02	0,29	0,22	0,37	0,94	3,60
Rendimentos CRIs, Ágio e Deságio	0,31	0,30	0,30	0,33	0,34	0,32	0,31	0,37	0,14	0,14	2,94
Receita Caixa	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,02	0,14
(-) Despesas	(0,78)	(0,11)	(0,21)	(0,37)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,11)	(2,12)
Taxa de Custódia	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,10)
Taxa de Administração	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,07)	(0,08)	(0,81)
Taxa de Performance	(0,68)	0,00	(0,10)	(0,26)	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,00)	(0,00)	(1,03)
Outras Despesas	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,03)	(0,02)	(0,02)	(0,17)
(=) Resultado	0,61	1,17	0,63	1,27	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	9,81
Rendimento Distribuído	0,65	0,80	0,80	0,92	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	8,98
Reserva Gerada/Consumida	(0,04)	0,37	(0,17)	0,35	(0,13)	(0,34)	0,09	(0,03)	0,11	0,62	0,83
Reserva Acumulada	(0,04)	0,33	0,16	0,51	0,38	0,03	0,13	0,10	0,21	0,83	0,83

Composição do Resultado (R\$/Cota)



Composição da Receita



Portfólio de Investimentos

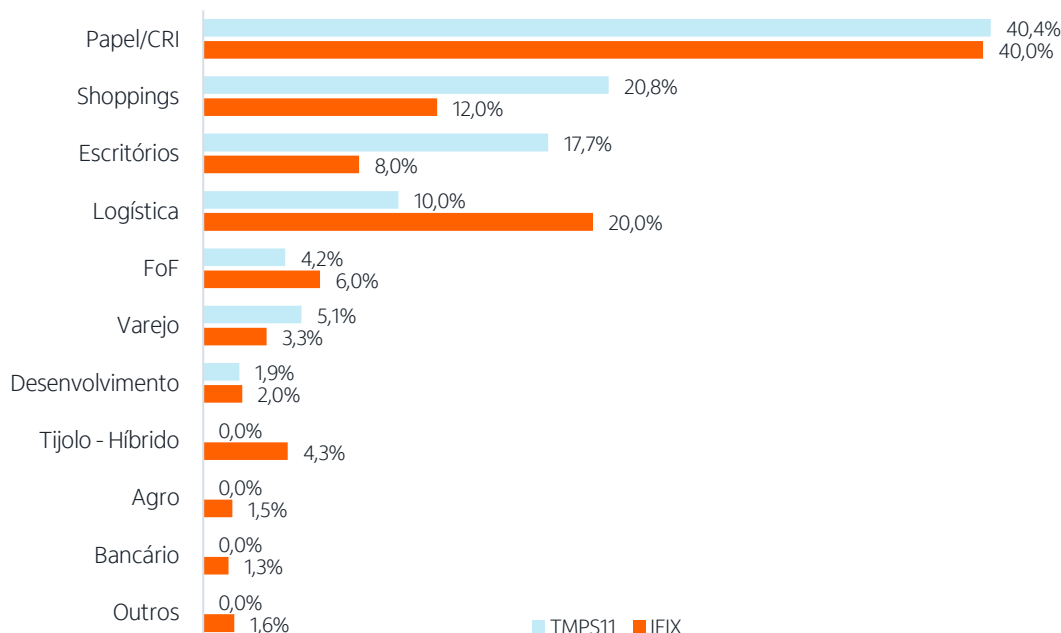
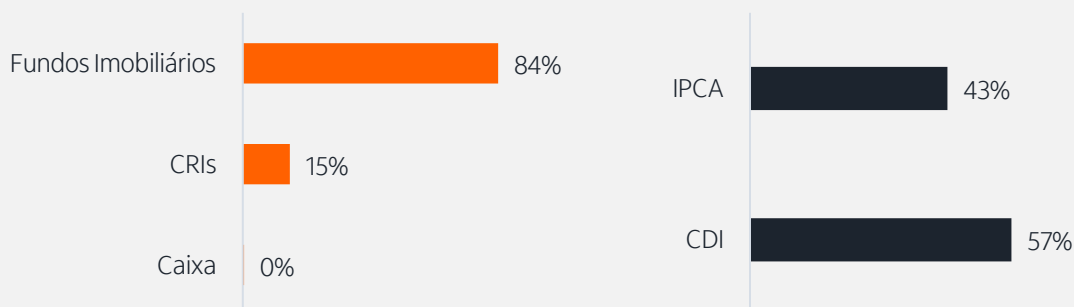


Alocação da Carteira

Nesse mês tivemos a redução do segmento de escritórios dada a venda do FLFL, e estamos reavaliando as oportunidades dado o momento de mercado e queda de diversos ativos nesse período.

Estamos com 40% da carteira no segmento de CRIs, seja via papéis diretamente ou cotas de FII desse setor.

Em momentos de maior volatilidade preferimos manter o recurso em alguns FIIs de crédito com alta qualidade na gestão, e liquidez até que tenhamos mais convicção em uma nova posição. Em nossa visão a proteção de capital investido é pilar importante para retornos consistentes de longo prazo.



Portfólio de Investimentos



Composição da Carteira – 15 Maiores FILs

FIL	Setor	% do Tempus	Retorno da Cota	Dividend Yield on Cost (% a.a.)
1	Shoppings	8,11%	10,63%	10,4%
2	Shoppings	6,75%	7,03%	10,7%
3	Papel/CRI	5,66%	3,10%	11,8%
4	Papel/CRI	5,26%	2,72%	13,3%
5	Papel/CRI	5,00%	-0,92%	11,5%
6	Papel/CRI	4,04%	1,50%	11,2%
7	Shoppings	3,97%	15,61%	11,5%
8	Escritórios	3,83%	3,44%	8,6%
9	Escritórios	3,74%	0,52%	8,4%
10	Logística	3,73%	0,52%	7,8%
11	Escritórios	3,53%	-9,75%	9,9%
12	Varejo	3,01%	14,72%	12,3%
13	Escritórios	2,97%	23,01%	7,2%
14	Papel/CRI	2,54%	1,32%	13,2%
15	FoF	2,45%	15,71%	9,5%
Total	-	64,59%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume (R\$ mm)
1	Incorporação	CDI+	2,00%	4,92%	5,02
2	Shoppings	CDI+	2,75%	3,91%	3,99
3	Galpões Logísticos	IPCA+	10,27%	2,56%	2,61
4	Agronegócio	IPCA+	8,84%	2,09%	2,14
5	Home Equity	IPCA+	8,70%	1,96%	2,00

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 101,98
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\$ 134.095
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: FI. 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