

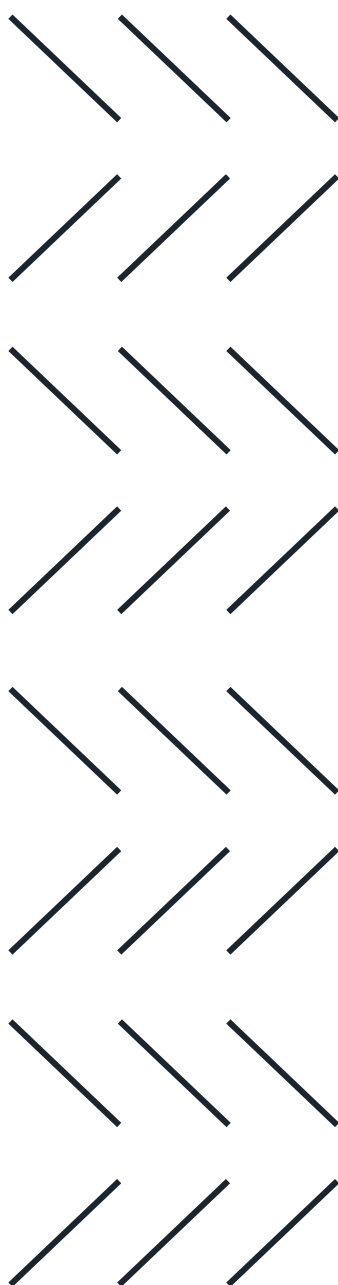


Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Maio 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

 31 de maio

Cota Patrimonial
R\$ 103,11

Cota de Mercado
R\$ 98,68

Patrimônio Líquido
R\$ 100,94 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas
1.900

Dividendo Mês
R\$ 1,05/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)
12,93% a.a.

Dividend Yield (Cota Mercado)
13,54% a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início¹
20,99 %

Comentários da Gestão



Cenário Macro

O mês começou com a reunião do FOMC, na qual o Federal Reserve decidiu manter os juros nos níveis de 5,25% a 5,50%, sem grandes surpresas com a sinalização para novos passos. Tivemos dados de crescimento e inflação menos pressionados. Por fim, do lado europeu, não houve surpresas, e os investidores esperam agora cortes para a próxima reunião do BCE.

No Brasil, tivemos volatilidade, especialmente após a reunião do Copom realizada na primeira semana do mês, a onde as opiniões divididas entre um corte menor de 0,25 p.p. (de fato implementado) ou a repetição do ritmo de 0,5 p.p. trouxeram preocupações sobre a capacidade de ancoragem das expectativas inflacionárias de médio prazo. Além disso, tivemos dados do mercado de trabalho mais fortes que o esperado e novos riscos para a trajetória fiscal e dos preços de alimentos e insumos em decorrência das questões climáticas no Sul do país.

O mercado acionário brasileiro, representado pelo índice Bovespa, apresentou um retorno negativo de 3,04% no mês. No acumulado do ano, o Ibovespa apresenta um desempenho negativo de 9,01%. A saída do investimento estrangeiro na B3, continuou em maio, quando vimos um saldo negativo de cerca de R\$1,6 bilhões, totalizando um fluxo de saída no acumulado de 2024 próximo a R\$34,6 bilhões.

Os principais mercados de ações ao redor do mundo tiveram um mês positivo. Os importantes índices de referência norte-americano, como o S&P 500 e o Nasdaq Composite, fecharam o mês com retornos positivos de 4,80% e 6,88%, respectivamente. No acumulado do ano, ambos indicadores apresentam desempenho positivo com 10,64% e 11,48% de forma respectiva.

A moeda americana teve mais um mês de valorização frente ao real atingindo o patamar de R\$5,24 no mês, uma valorização de 1,35%.

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

Os últimos meses foram bastante desafiadores para os ativos com maior risco no Brasil, dada a precificação de uma Selic terminal mais alta e a expectativa de postergação da queda de juros nos Estados Unidos.

O IFIX teve um mês sem grandes oscilações e chegou ao final de maio com leve valorização de 0,2%, e permanece em patamar positivo no ano, com alta de 2,14%. A melhor performance setorial foi do segmento de fundos de CRIs, segmento do qual tínhamos 26% de exposição no fechamento de maio.

Em maio o setor mais prejudicado foi o de shoppings, após uma forte demanda de ofertas públicas desse setor, entendemos que os investidores em geral estão ajustando suas carteiras para um cenário menos otimista de juros e de crescimento.

Apesar de a taxa de juros atualmente praticada no Brasil parecer bastante alta, a recente evolução no aumento das projeções de inflação para 2025 e 2026, que motivou o banco central a adotar uma postura mais austera, está resultando em uma elevação das taxas futuras de mercado. Esses fatores estão fazendo pressão principalmente nos preços de FIIs de tijolo, e a equipe de gestão vem trabalhando para construção de uma carteira com preços mais atrativos.

Nos últimos dias temos feito algumas realocações setoriais de forma , a ter mais flexibilidade para investir em alguns ativos que estão passando por uma forte realização e que entendemos ter alto potencial de ganho de capital, assim como vimos ao longo de 2023.

Rendimentos e Retorno

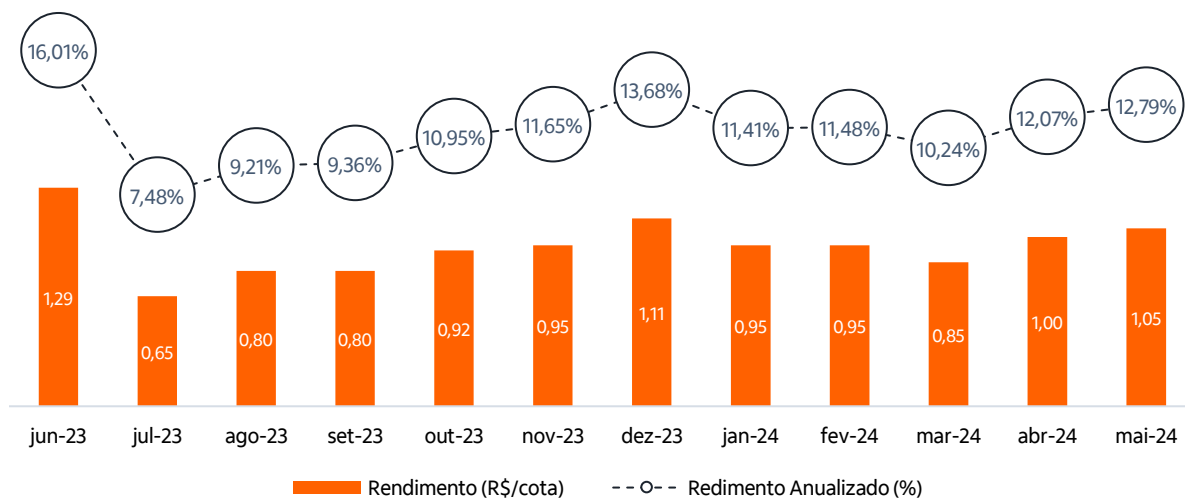


Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

A distribuição de dividendos referente ao mês de maio foi de 1,05 real por cota. Em relação a cota patrimonial do fechamento de abril, isso corresponde a um retorno de 1,01% ao mês e 12,79% ao ano, enquanto que em relação à cota de mercado isso equivale a um retorno de 1,06% ao mês e 13,54% ao ano.

O aumento de dividendos pelo terceiro mês consecutivo é consequência do ganho de capital que realizamos ao longo de abril e maio.

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/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%
30/abr/24	Mai	12/jun/24	104,18	1,05	1,01%	12,79%



Rendimentos e Retorno

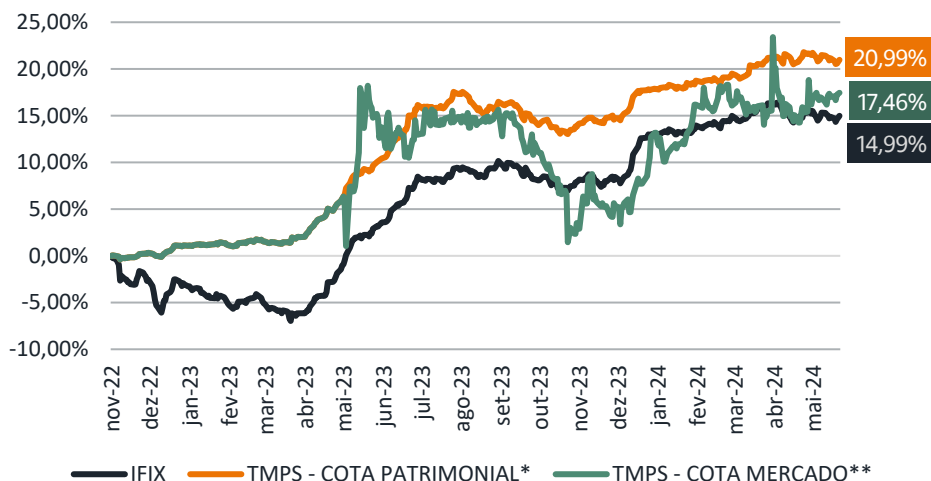
31 de maio

Cota Patrimonial
103,11

Cota Mercado
98,68

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses
10,81%

Retorno acumulado



Performance mensal

2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-	-	-	-	-	-	-	2,80%
COTA MERCADO**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-	-	-	-	-	-	-	9,02%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-	-	-	-	-	-	-	2,14%

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%

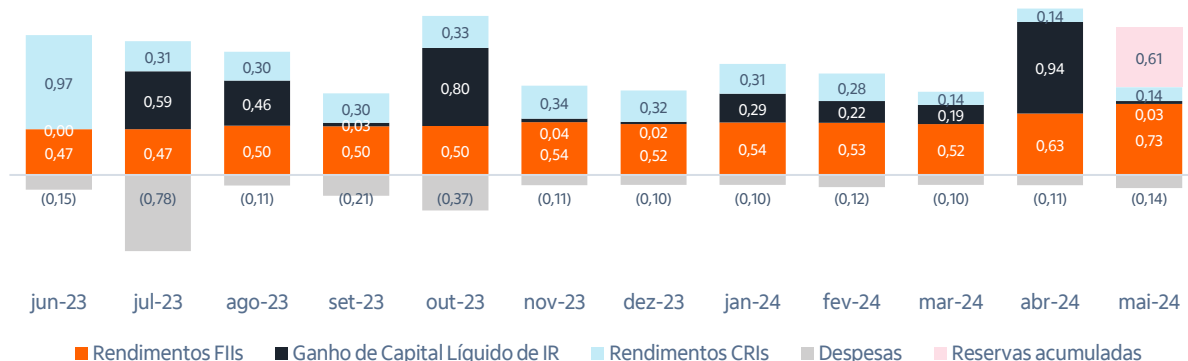
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos.

**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

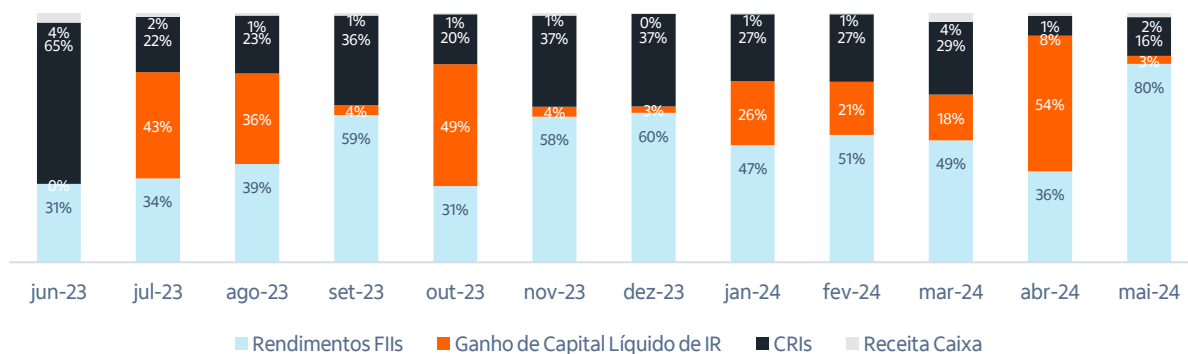
Rendimentos e Retorno

Demonstração de Resultados (R\$ milhões)	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Receitas	1,49	1,36	1,25	0,83	1,60	0,90	0,85	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89
Rendimentos FIIs	0,47	0,46	0,49	0,49	0,49	0,53	0,51	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71
Ganho de Capital Líquido de IR	0,00	0,58	0,45	0,03	0,78	0,04	0,02	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03
Rendimentos CRIs	0,97	0,30	0,29	0,30	0,32	0,33	0,32	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14
Receita Caixa	0,06	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01
Ganho com venda de CRIs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00
Despesas	(0,15)	(0,77)	(0,11)	(0,21)	(0,36)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,11)	(0,13)
Resultado	1,31	0,60	1,14	0,62	1,25	0,80	0,75	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76
Resultado/Cota	1,34	0,61	1,17	0,63	1,27	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78
Rendimento Distribuído	1,29	0,65	0,80	0,80	0,92	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05
Reservas Geradas ou Consumidas	0,05	(0,04)	0,37	(0,17)	0,35	(0,13)	(0,34)	0,09	(0,03)	0,11	0,62	(0,27)
Reservas	0,06	0,02	0,38	0,21	0,57	0,43	0,09	0,18	0,15	0,27	0,89	0,61

Composição do Resultado (R\$/Cota)



Composição da Receita



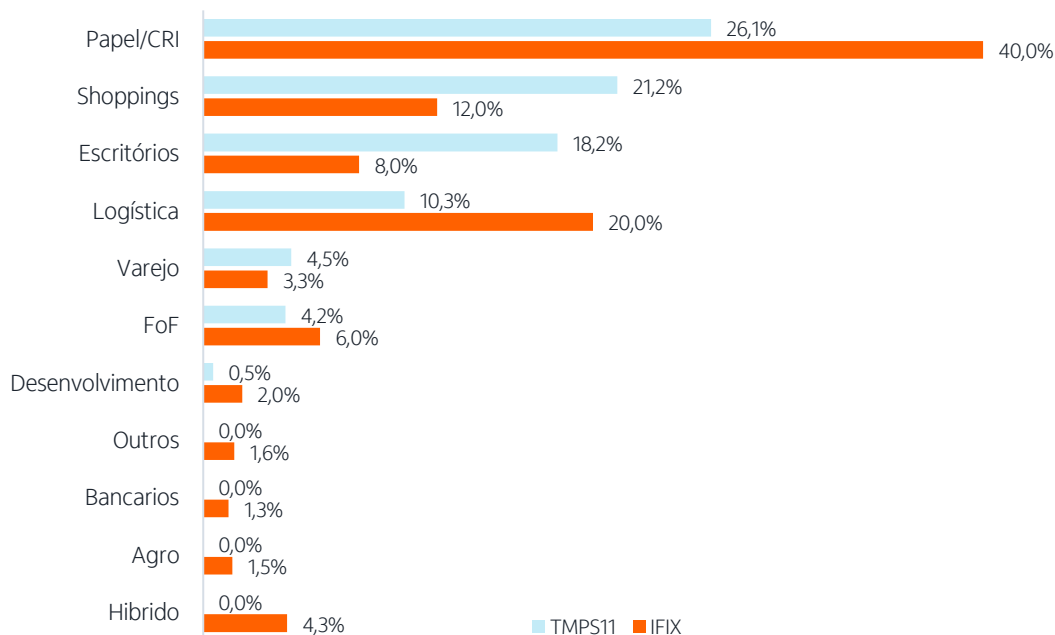
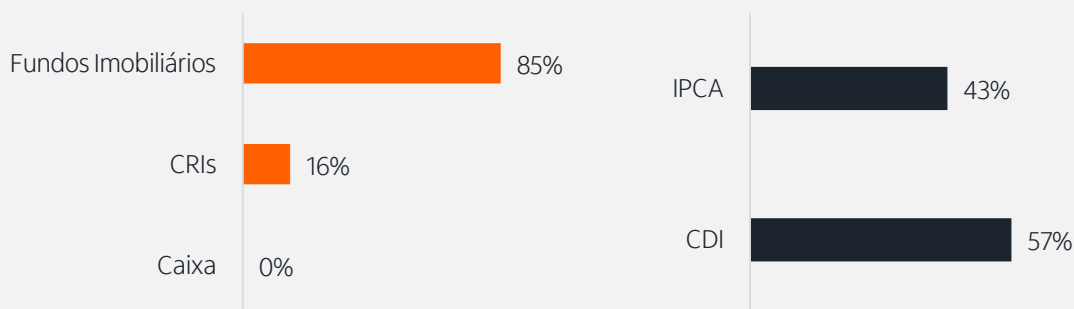
Portfólio de Investimentos



Alocação da Carteira

De maneira geral mantivemos as posições setoriais do mês anterior e fizemos pequenas alterações intra setores. Estamos com 26% da carteira no segmento de Fundos de CRIs e 15,6% nos ativos de Credito diretamente. seja via papéis diretamente ou cotas de FII desse setor.

Desde o final do mês, estamos trabalhando na rotação de algumas posições dado nível de preço que alguns fundos dos setores de tijolo e principalmente logística atingiram recentemente. Estamos atentos as teses de investimento que tenham mais uma vez uma boa oportunidade de ganho de capital no médio prazo , dado o mandato do Tempus.



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	8,21%	5,70%	10,40%
2	Shoppings	6,92%	8,50%	10,70%
3	Papel/CRI	5,95%	2,60%	11,80%
4	Papel/CRI	5,77%	2,40%	13,30%
5	Papel/CRI	5,03%	(1,30%)	11,50%
6	Escritorio	4,22%	(0,70%)	11,20%
7	Papel/CRI	4,11%	(1,60%)	11,50%
8	Shopping	4,01%	15,60%	8,60%
9	Escritórios	3,95%	3,30%	8,40%
10	Escritório	3,65%	(7,60%)	7,80%
11	Logística	3,59%	(4,10%)	9,90%
12	Varejo	3,16%	12,50%	12,30%
13	Escritórios	3,01%	23,40%	7,20%
14	Papel/CRI	2,67%	0,30%	13,20%
15	FoF	2,49%	16,00%	9,50%
Total	-	66,74%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume (R\$ mm)
1	Incorporação	CDI+	2,00%	4,98%	5,02
2	Shoppings	CDI+	2,75%	3,95%	3,99
3	Galpões Logísticos	IPCA+	10,15%	2,61%	2,64
4	Agronegócio	IPCA+	8,79%	2,12%	2,14
5	Home Equity	IPCA+	8,64%	1,97%	1,99

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 100,94
Número de Investidores	1.900
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária)	R\$ 107.335,55
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. 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