

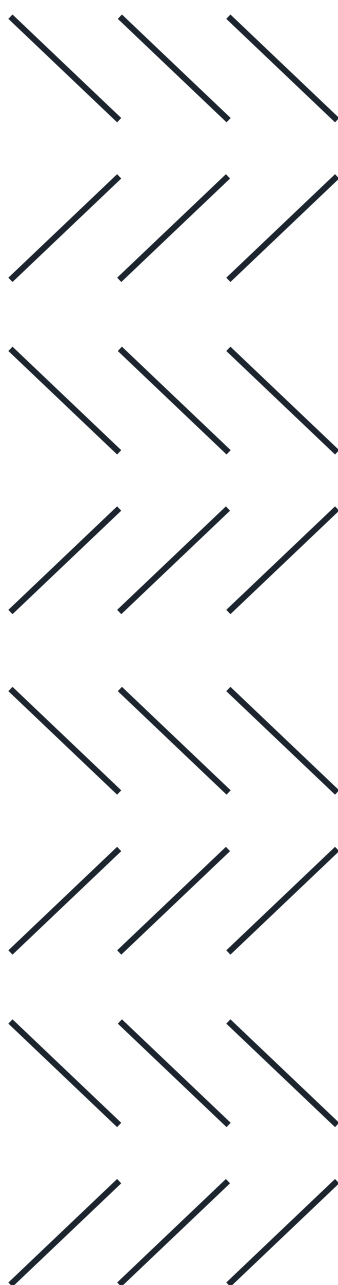


# Carta da Gestão

# TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Junho 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

 28 de junho

Cota Patrimonial  
**R\$ 100,89**

Cota de Mercado  
**R\$ 96,68**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 98,77 milhões**

Quantidade de Cotas  
**978.968**

Quantidade de Cotistas  
**1.900**

Dividendo Mês  
**R\$ 1,23/cota**

Dividend Yield (Cota Patrimonial)  
**15,65% a.a.**

Dividend Yield (Cota Mercado)  
**16,38% a.a.**

Rentabilidade Líquida desde o Início<sup>1</sup>  
**19,82 %**

## Comentários da Gestão

---



O último mês do semestre trouxe volatilidade para os mercados globais, com os investidores reagindo a divulgações de dados macroeconômicos, decisões de política monetária e ruídos advindos do processo eleitoral de diversos países.

Nos EUA, indicadores apontaram que a economia está em fase de desaceleração moderada, enquanto o Federal Reserve (FED) optou por manter as taxas de juros constantes, adotando um tom cauteloso em relação a possíveis ações de flexibilização monetária. Nos últimos dias do mês, assistimos o início da campanha eleitoral americana com o primeiro debate entre Biden e Trump.

O mercado brasileiro continuou seguindo a dinâmica interna, e os ativos reagiram às incertezas quanto à transição do Banco Central Brasileiro e à trajetória fiscal do país. Ao longo do mês tivemos decisão do Copom, que, após sete cortes consecutivos na taxa de juros, manteve a Selic em 10,50% ao ano. A curva de juros nominal e a precificação da inflação implícita pelo mercado para os próximos anos tiveram alta significativa, enquanto o real teve forte desvalorização de 6%, fechando o mês a R\$5,558.

Já o mercado de ações brasileiro apresentou desempenho positivo, com o índice Bovespa registrando retorno de aproximadamente 1,48%. Porém, o índice acumula um retorno negativo de 7,66% no primeiro semestre de 2024, contrastando com o desempenho positivo de até dois dígitos observado nos principais mercados acionários globais.

O cenário fiscal é o principal motivo da deterioração dos mercados e do aumento de prêmio de risco no Brasil, e afeta diretamente o mercado de Fundos Imobiliários que apresenta uma forte correlação com a taxa de juros futura. Diante disso, vimos uma volatilidade mais alta no IFIX, que chegou a cair quase 3% ao longo mês, fechando com queda de 1,04%.

Ao analisarmos a composição atual do IFIX, a melhor performance setorial no primeiro semestre, na média, veio dos fundos de ativos financeiros (+2,4%), fundos que carregam ativos de renda fixa no portfólio, sendo o único setor a mostrar uma performance acima do Índice neste período. Em contrapartida, os FIs de lajes corporativas, com queda de 4,3%, e de galpões logísticos, -0,9%, mostraram as piores performances no fechamento do semestre.

Ao longo de junho a queda no preço de alguns ativos de tijolo foi muito forte e acreditamos que teremos pela frente um bom momento para montarmos posições para uma nova rodada de ganho de capital para o fundo.

# Rendimentos e Retorno



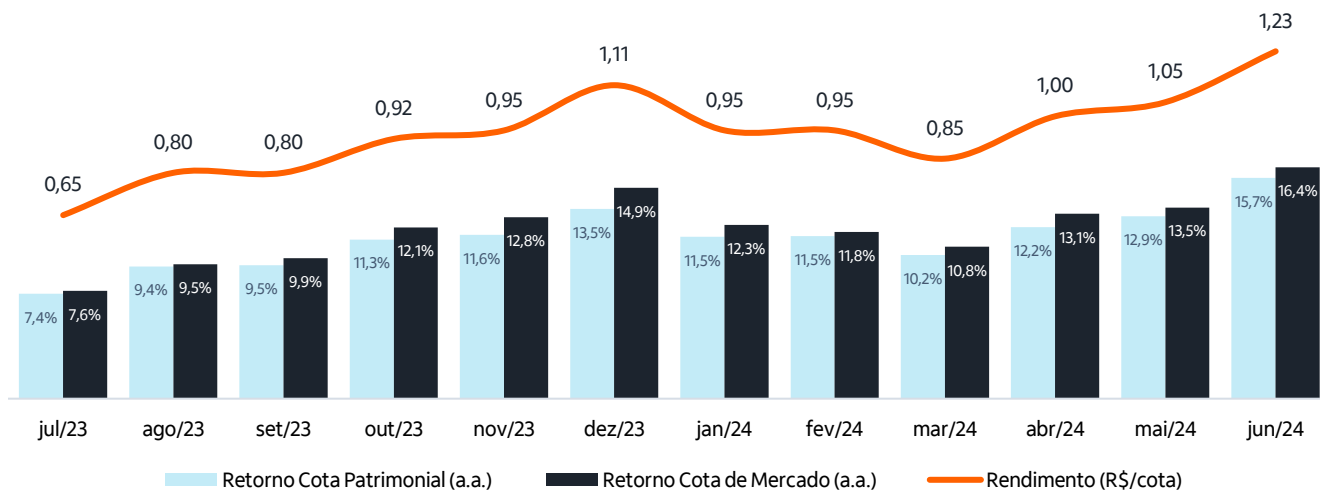
## Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

A distribuição referente ao Junho foi de R\$1,23 por cota. Em termos percentuais, considerando a cota patrimonial do fechamento de junho como base, essa distribuição corresponde a um retorno de 1,22% ao mês ou 15,65% ao ano. Em relação à cota de mercado, a distribuição é equivalente a um retorno de 1,27% ao mês ou 16,3% ao ano.

Nos últimos 12 meses, o dividendo distribuído foi equivalente R\$ 11,66 por cota, o que representa um dividend yield de 11,32%, equivalente a 113,91% do CDI<sup>1</sup> no mesmo período, considerando a cota de mercado de entrada do dia 30/06/2023. Grande parte desta distribuição veio da parcela de ganho de capital realizado pela gestão, sendo equivalente a 33% do resultado distribuído.

Fechamos o semestre com uma reserva de caixa de R\$0,31 por cota para serem distribuídos ao longo dos próximos meses pelo fundo.

Mês de Referência	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Rendimento (R\$ / cota)	Cota Patrimonial		Cota de Mercado	
				Rendimento (a.m.)	Rendimento (a.a.)	Rendimento (a.m.)	Rendimento (a.a.)
Julho	108,58	105,71	0,65	0,60%	7,43%	0,61%	7,63%
Agosto	106,93	105,10	0,80	0,75%	9,36%	0,76%	9,53%
Setembro	105,82	100,85	0,80	0,76%	9,46%	0,79%	9,95%
Outubro	102,94	95,95	0,92	0,89%	11,27%	0,96%	12,13%
Novembro	103,31	93,89	0,95	0,92%	11,61%	1,01%	12,84%
Dezembro	105,02	95,14	1,11	1,06%	13,45%	1,17%	14,93%
Janeiro	104,43	97,70	0,95	0,91%	11,48%	0,97%	12,31%
Fevereiro	104,17	101,56	0,95	0,91%	11,51%	0,94%	11,82%
Março	104,78	99,32	0,85	0,81%	10,18%	0,86%	10,77%
Abril	104,18	97,00	1,00	0,96%	12,15%	1,03%	13,10%
Mai	103,11	98,68	1,05	1,02%	12,93%	1,06%	13,54%
Junho	100,89	96,68	1,23	1,22%	15,65%	1,27%	16,38%



Notas: (1) Considera o gross up de 15% do imposto de renda no rendimento equivalente à tributação regressiva de longo prazo de 15%.

# Rendimentos e Retorno

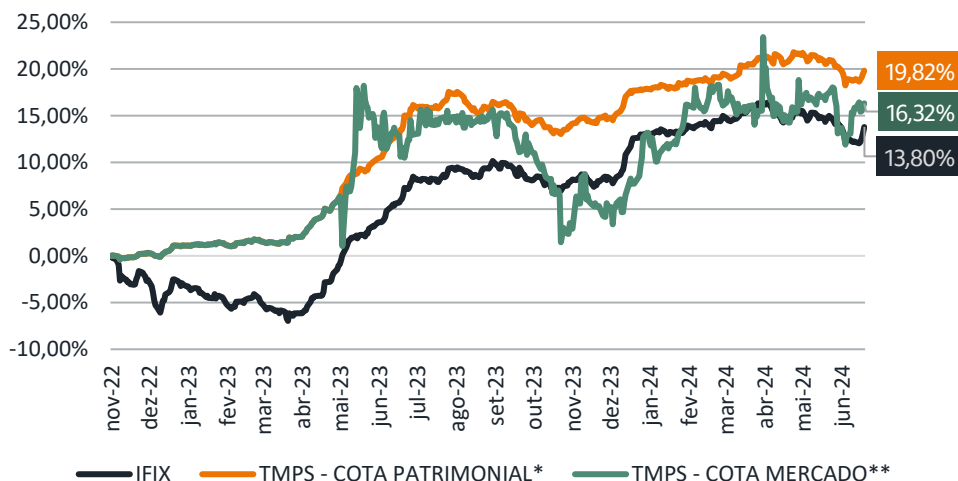
**28** de junho

## Retorno acumulado

Cota Patrimonial  
**100,9**

Cota Mercado  
**96,68**

Rentabilidade nominal\* dos últimos 12 meses  
**4,16%**



## 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%	-0,96%	-	-	-	-	-	-	<b>1,81%</b>
COTA MERCADO**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	-	-	-	-	-	-	<b>7,96%</b>
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	-	-	-	-	-	-	<b>1,08%</b>

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%	<b>16,39%</b>
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%	<b>6,54%</b>
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%	<b>15,50%</b>

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

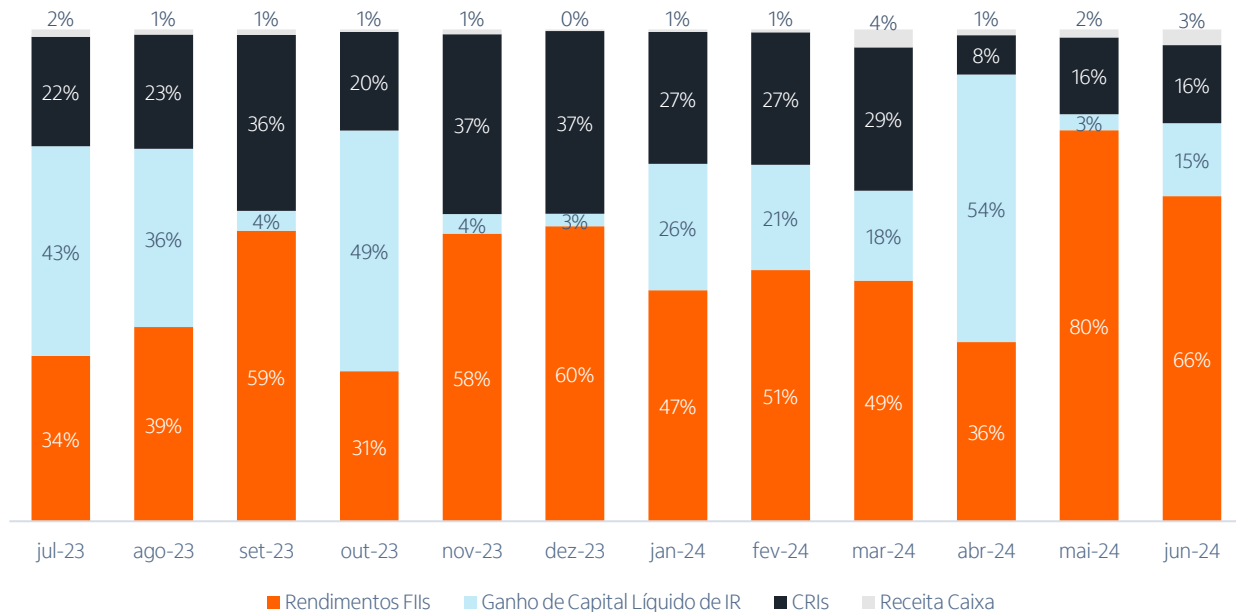
\*Retorno considerando os rendimentos distribuídos.

\*\*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)	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
<b>Receitas</b>	1,36	1,25	0,83	1,60	0,90	0,85	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02
Rendimentos Flls	0,46	0,49	0,49	0,49	0,53	0,51	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67
Ganho de Capital Líquido de IR	0,58	0,45	0,03	0,78	0,04	0,02	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15
Rendimentos CRIs	0,30	0,29	0,30	0,32	0,33	0,32	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14	0,16
Receita Caixa	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03
Ganho com venda de CRIs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00
<b>Despesas</b>	(0,77)	(0,11)	(0,21)	(0,36)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,11)	(0,13)	(0,11)
<b>Resultado</b>	0,60	1,14	0,62	1,25	0,80	0,75	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91
<b>Resultado/Cota</b>	0,61	1,17	0,63	1,27	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93
<b>Rendimento Distribuído</b>	0,65	0,80	0,80	0,92	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23

## Composição da Receita



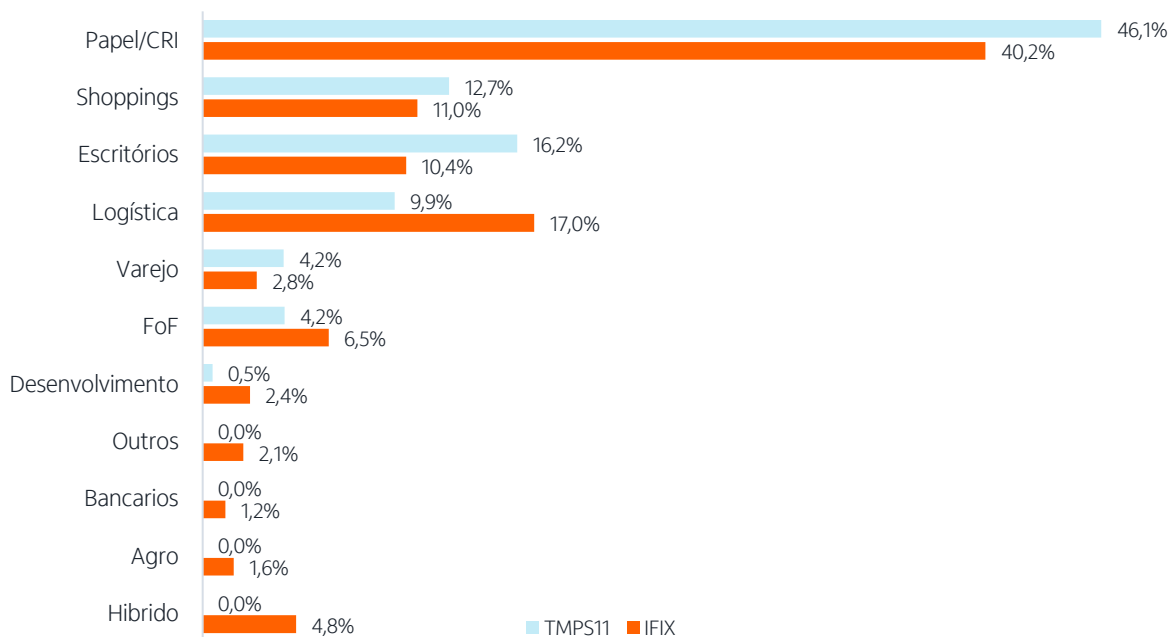
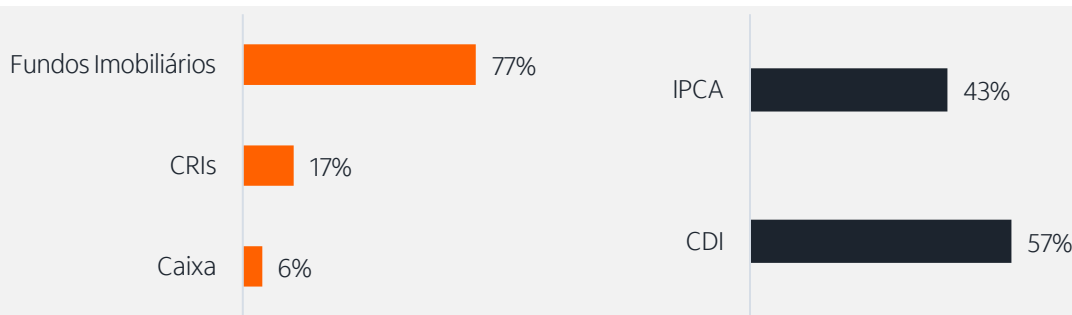
# Portfólio de Investimentos



## Alocação da Carteira

Considerando o cenário macroeconômico descrito no início do relatório, optamos por diminuir nossas posições em FIIs de tijolo, realizando ganho de capital para o cotista na grande maioria das operações. Nossa maior movimentação foi no setor de Shoppings, onde saímos de 21% do PL em maio para 12,5% ao final de junho.

Dentre as novas alocações de crédito, investimos aproximadamente R\$ 1 milhão em um CRI de geração distribuída a uma taxa pré-fixada equivalente a CDI + 2,15% a.a. considerando a duration estimada de 1,65 anos e conta como uma proteção inicial de 40% e alvo de 46%. Além disso, aumentamos nossa exposição a fundos de CRIs em 5% e finalizamos o mês com aproximadamente 6,5% do PL em caixa.





# Portfólio de Investimentos



## Composição da Carteira – 15 Maiores FII's

FII	Setor	% do Tempo	Retorno da Cota	Dividend Yield on Cost (% a.a.)
1	Papel/CRI	7,80%	3,52%	11,7%
2	Papel/CRI	5,58%	(1,25%)	11,5%
3	Shoppings	5,12%	4,69%	10,3%
4	Papel/CRI	5,09%	1,78%	10,8%
5	Papel/CRI	4,27%	0,04%	11,2%
6	Escritorio	4,16%	(4,21%)	8,1%
7	Papel/CRI	4,05%	0,15%	12,0%
8	Escritórios	3,87%	(1,00%)	8,5%
9	Escritórios	3,40%	21,68%	8,0%
10	Shoppings	3,20%	16,33%	11,5%
11	Varejo	3,18%	10,81%	12,2%
12	Logístico	3,07%	(9,55%)	8,4%
13	Logístico	2,81%	(3,63%)	9,3%
14	Escritórios	2,51%	(17,72%)	8,5%
15	Shoppings	2,42%	3,52%	9,2%
<b>Total</b>	-	<b>60,53%</b>	-	-

## Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MtM	Volume (R\$ mm)	% da Carteira
1	Incorporação	CDI+	2,00%	2,00%	5,03	5,11%
2	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,95	4,02%
3	Galpões Logísticos	IPCA+	12,92%	10,39%	2,61	2,66%
4	Agronegócio	IPCA+	8,55%	9,26%	2,13	2,17%
5	Home Equity	IPCA+	7,04%	8,15%	1,96	1,99%
6	Geração Distribuída	Pré-Fixado	12,08%	12,14%	0,94	0,96%

## 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 98,77
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\$ 114.892
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](http://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](http://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](http://www.itauasset.com.br)