



Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Agosto 2023

Sumário

1. Características do Fundo
2. Informações Gerais
3. Comentários da Gestão
4. Rendimentos e Retorno
5. Portfólio de Investimentos
6. Característica 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 agosto

Cota Patrimonial
R\$ 106,93

Cota de Mercado
R\$ 105,10

Patrimônio Líquido
R\$ 104,69 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas¹
1.843

Dividendo Mês
R\$ 0,80/cota

Dividend Yield²
9,21 % a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início³
15,59%

Comentários da Gestão



Cenário Macro

Começamos Agosto, com o primeiro corte de juros do Banco Central do Brasil, trazendo a Selic para 13,25%. No entanto ao longo do mês, o mercado de renda fixa nacional operou sob pressão, seguindo o comportamento dos mercados internacionais. Os rendimentos dos títulos do Tesouro norte-americano atingiram seu nível mais alto nos últimos 16 anos. O dólar voltou a ganhar força contra a maioria das moedas.

Alguns fatores de influência global foram intensamente debatidos e avaliados pelos investidores: (i) conjuntura fiscal e monetária dos EUA e a preocupação com a necessidade de combate à inflação através de um nível de juro neutro mais alto pelo Federal Reserve (ii) preocupação com crescimento da economia chinesa, após dados da atividade econômica abaixo do esperado.

Nesse contexto volátil no mercado global, aliado as preocupações domésticas quanto as contas públicas, a B3 teve a maior saída de investidores estrangeiros no ano, de R\$13,2 bilhões. O IBOV teve desempenho negativo em 5,09% (acumulando alta de 5,47% no ano), o dólar apresentou alta de 3,80%, mas ainda perde 5,7% em relação ao real em 2023.

Apesar de uma reversão no tom otimista que vimos nos últimos meses, a expectativa de queda de juros no mercado local, continua sendo muito positiva para o setor Imobiliário. O IFIX subiu 0,49% no mês, e apresenta valorização de 12% no ano.

Comentários da Gestão



Nota da Gestão

Os fundos imobiliários têm apresentado recuperação nos últimos meses. O IFIX no ano teve crescimento de 12,1%. Isso reforça as expectativas de crescimento com a retomada da confiança dos investidores, impulsionada pelo cenário atual que mostra tendência de queda na taxa de juros.

No mês, o IFIX apresentou alta 0,5%, porém vimos uma diferença relevante na performance entre os segmentos. Enquanto o segmento de Shopping e Fundo de Fundos obtiveram performance positiva, 3,1% e 1,7% respectivamente, Escritórios, Ativos Financeiros e Logístico perderam valor, na média.

Com a valorização dos preços de mercado, temos visto diversos fundos vindo a mercado com ofertas primárias, com intuito de desalavancar e crescer seus portfólios. O Tempus participou de algumas ofertas em que vislumbramos um potencial incremento nos dividendos e melhora na qualidade da carteira dos fundos investidos. Esse movimento, se bem executado pelos gestores dos FIs, pode trazer *upside* para seus valores patrimoniais, momento esse que buscamos antecipar através da nossa gestão.

Estamos acompanhando as novas emissões de oferta para avaliar oportunidades e acompanhamos nosso percentuais em cada setor com relação ao patrimônio total, a fim de garantir diversificação para o portfólio, tanto setorial quanto do risco. Acreditamos que, com isso, estamos em linha com os objetivos do fundo de rentabilidade e ganho de capital, dentro do prazo determinado previsto de 6 anos.

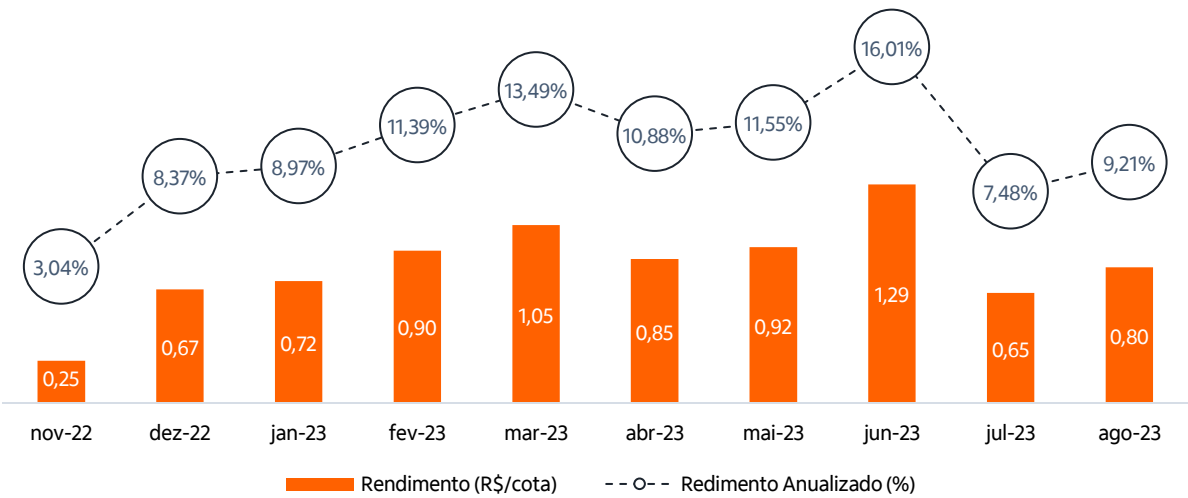
Rendimentos e Retorno



Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

O Fundo segue o regime caixa para distribuição de dividendos, e nesse modelo eventos pontuais de receitas e despesas extraordinários acabam impactando os dividendos pagos mensalmente. Neste mês, houve a realização de ganhos em alguns ativos, buscando a alocação do capital em oportunidades que apresentam maior potencial de retorno ao cotista. Desse forma, a distribuição deste mês foi impactada positivamente pelos resultados auferidos.

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
10/nov/22	Nov	07/dez/22	100,00	0,25	0,25%	3,04%
30/nov/22	Dez	11/jan/23	99,68	0,67	0,67%	8,37%
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	0,85	0,86%	10,88%
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%



Rendimentos e Retorno

31 de agosto

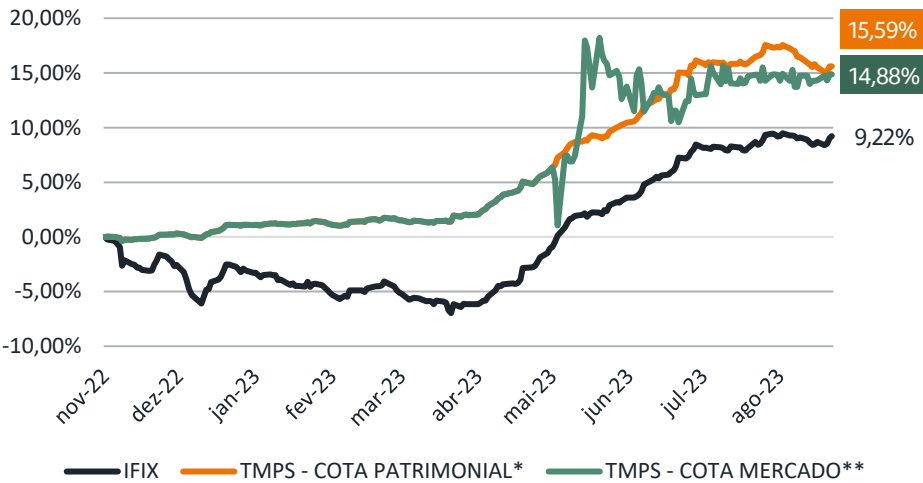
Cota Patrimonial
106,9

Cota Mercado
105,1

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses

6,37% acima do IFIX

Retorno acumulado



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%	-	-	-	-	14,31%
COTA MERCADO**	0,23%	0,23%	0,38%	3,02%	10,54%	-4,85%	3,93%	0,04%	-	-	-	-	13,60%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	-	-	-	-	12,06%

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

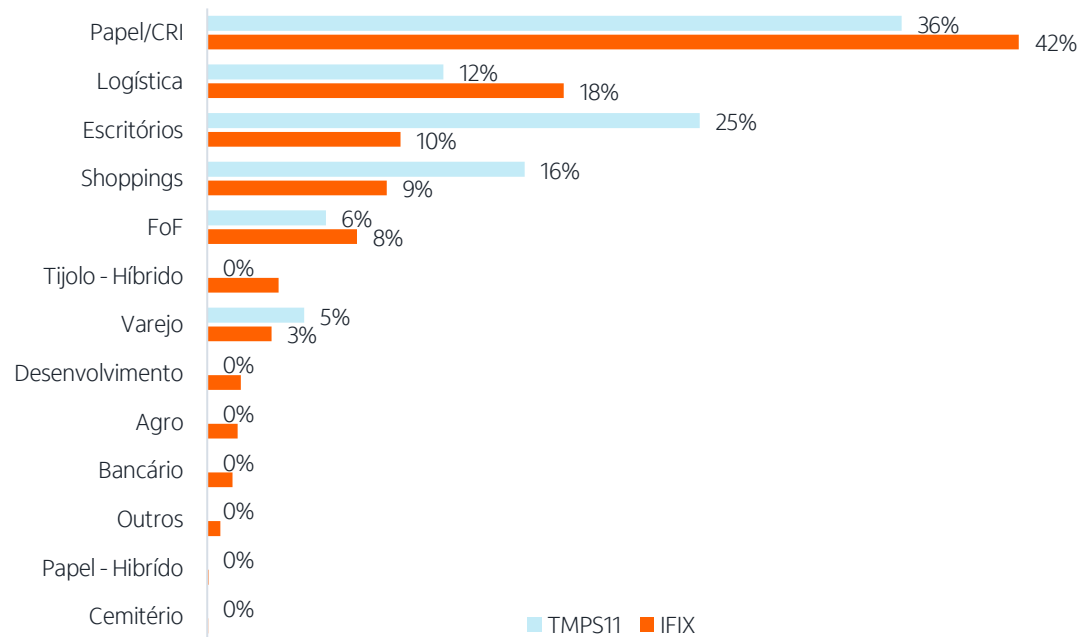
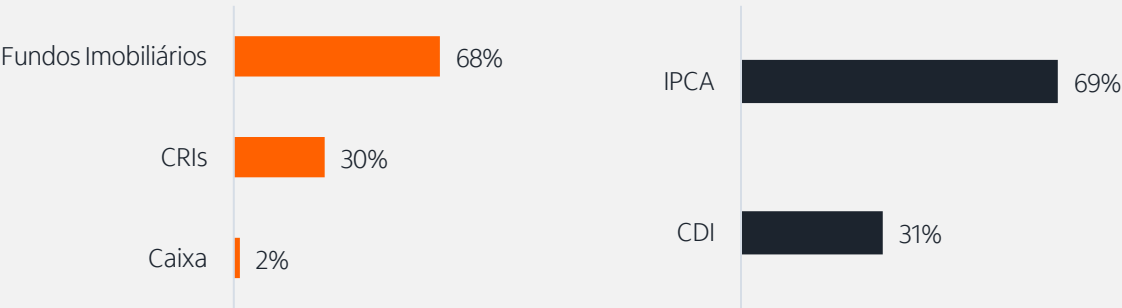
Portfólio de Investimentos



Alocação da Carteira

A carteira está diversificada nos diferentes setores de FII's e em ativos de crédito. O ativo mais representativo equivale a 7,9% do patrimônio líquido do fundo, de forma que a maior exposição continua no setor de Escritórios, que tem apresentado maior desconto em relação ao valor patrimonial. Nos demais setores, os valores de negociação dos fundos subiram, com descontos cada vez menores. Aproveitamos algumas altas expressivas para realização de ganho de capital, que foram distribuídos aos cotistas como dividendos. Por outro lado, o principal foi utilizado para aumentar posição em ativos que já conhecemos com profundidade e temos convicção nas suas teses.

Esperamos que o mercado continue ativo ao longo do semestre. Os fundos apresentam potencial de crescimento e nossas alocações seguem em bons ativos com gestão experiente e qualificada. Do lado de crédito, as operações vem performando conforme esperado, de maneira que a carteira permanece saudável em operações pulverizadas, descorrelacionadas e com boas estruturas de garantia.



Portfólio de Investimentos



Composição da Carteira – 15 Maiores FII's

FII	Setor	% do Tempus	Rretorno da Cota	Dividend Yield on Cost (% a.a.)
1	Shoppings	7,91%	10,64%	10,09%
2	Logística	5,26%	12,50%	9,09%
3	Escritórios	4,73%	16,35%	8,35%
4	FoF	4,46%	20,24%	10,94%
5	Escritórios	4,32%	17,95%	9,76%
6	Logística	4,13%	21,86%	10,19%
7	Shoppings	3,82%	11,41%	9,48%
8	Escritórios	3,22%	4,94%	8,53%
9	Shoppings	2,98%	20,41%	11,17%
10	Varejo	2,96%	13,25%	12,27%
11	Escritórios	2,84%	-0,82%	0,00%
12	Logística	2,74%	18,08%	9,82%
13	Papel/CRI	2,69%	-0,38%	6,74%
14	Escritórios	2,65%	12,57%	7,69%
15	Escritórios	2,59%	17,91%	6,43%
Total	-	57,30%	-	-

Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume(R\$ mm)
1	Agronegócio	IPCA+	7,86%	4,90%	5,13
2	Galpões Logísticos	IPCA+	13,56%	4,86%	5,09
3	Corporativo	CDI+	2,00%	4,81%	5,03
4	Shoppings	CDI+	2,75%	4,78%	5,00
5	Home Equity	IPCA+	6,60%	4,60%	4,82
6	Residencial	IPCA+	10,31%	4,44%	4,65
7	Geração Distribuída	IPCA+	10,11%	2,28%	2,39

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 104,69

Número de Investidores 1.843

Valor da Primeira Cota: R\$ 100,00

Formador de mercado: XP Investimentos Corretora

Volume Negociado no mês (média diária) R\$ 47.694,70

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: FII. 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