



# Carta da Gestão

# TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Março 2024

## 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

 28 de março

Cota Patrimonial  
**R\$ 104,8**

Cota de Mercado  
**R\$ 98,5**

Patrimônio Líquido  
**R\$ 102,57 milhões**

Quantidade de Cotas  
**978.968**

Quantidade de Cotistas  
**1.913**

Dividendo Mês  
**R\$ 0,85/cota**

Dividend Yield<sup>1</sup>  
**10,24% a.a.**

Rentabilidade Líquida desde o Início<sup>2</sup>  
**20,51 %**

## Comentários da Gestão

---



### Cenário Macro

As taxas de juros dos Treasuries norte-americanos variaram consideravelmente em março, porém sem uma direção consistente. No início do mês, ocorreu uma leve diminuição das taxas, que foi posteriormente revertida, refletindo uma série variada de indicadores macroeconômicos.

Embora a geração de empregos pelo payroll tenha superado as expectativas do mercado, indicando uma economia ainda robusta, houve uma revisão para baixo nos dados dos meses anteriores. Enquanto isso, a inflação ao consumidor em fevereiro aumentou 0,36%, ultrapassando as expectativas, mas os preços dos serviços apresentaram um comportamento mais moderado. Diante desse cenário, o Federal Reserve manteve suas projeções de três cortes nos juros para este ano, com previsão de início em junho.

No Brasil, o Copom realizou mais um corte na taxa Selic, reduzindo-a em 0,50 p.p. em sua reunião de 21/03, conforme esperado pelo mercado, porém indicando uma possível desaceleração do ritmo de flexibilização no futuro próximo. As taxas negociadas no mercado futuro indicam a continuidade da redução de 0,50 p.p. na próxima reunião e de 0,25 p.p. a partir de junho.

Apesar da incerteza gerada pela comunicação, não houve alteração na expectativa para a taxa terminal, em torno de 9,5%. Os dados de atividade econômica surpreenderam positivamente em janeiro, indicando um início de ano robusto. O mercado de trabalho permaneceu forte, com criação líquida de empregos expressiva e aumento do salário médio real. O IPCA mostrou resiliência na inflação de serviços e um comportamento favorável na inflação de bens industrializados.

No cenário global, março manteve o desempenho positivo dos principais mercados acionários. O S&P 500, por exemplo, registrou um rendimento positivo de 3,10% no mês e um retorno positivo de 10,16% no 1º trimestre de 2024. No Brasil, o mercado acionário, refletido pelo índice Bovespa, teve um retorno negativo de 0,71% em março. No acumulado do ano, o Ibovespa apresentou um desempenho negativo de 4,53%.

A saída do capital estrangeiro da Bolsa brasileira tem prejudicado a performance do Ibovespa. O fluxo de saída de investimento estrangeiro na B3 totalizou cerca de 5,2 bilhões de reais em março, acumulando uma saída de aproximadamente 21,8 bilhões de reais em 2024.

## Comentários da Gestão

---



### Nota da Gestão

Apesar de um mês negativo para Ibovespa, março foi bem positivo para o mercado de fundos imobiliários, com IFIX subindo 1,4% , acumulando alta de 2,9%. A performance nesse 1T24 mostra um ponto importante sobre esse segmento: ele possui uma volatilidade significativamente inferior ao mercado acionário, e reage muitas vezes a fatores descorrelacionados . Na nossa visão isso traz uma boa diversificação para o portfólio completo dos cotistas de maneira geral.

Em março fizemos uma mudança significativa no percentual de CRIs investidos diretamente. Saímos de uma posição de 30% para 15%. Esse movimento nos permite ter maior agilidade na alocação de boas oportunidades que temos visto no mercado de FIIs.

No mês passado comentamos sobre um ativo que estava bastante depreciado, e que acreditávamos na capacidade da gestão em destravar valor. Ao longo deste mês, o VINO11, anunciou ao mercado a venda de participação de um do seus ativos , mostrando o quanto seu preço de mercado não refletia o real valor de seu portfólio , além de reduzir a alavancagem. Com esse movimento o fundo teve uma performance de 4,5% ao longo de março .

Estamos passando por um período com muitas oferta públicas, o que já era esperado por nós , Porém, isso faz com que o fluxo de recursos novos vá para o mercado primário tirando a pressão de preços dos ativos no mercado secundário, e segurando a apreciação mais rápida dos nossos investimentos.

Continuamos confiantes com momento de mercado imobiliário e com no nosso posicionamento nas teses investidas

# Rendimentos e Retorno



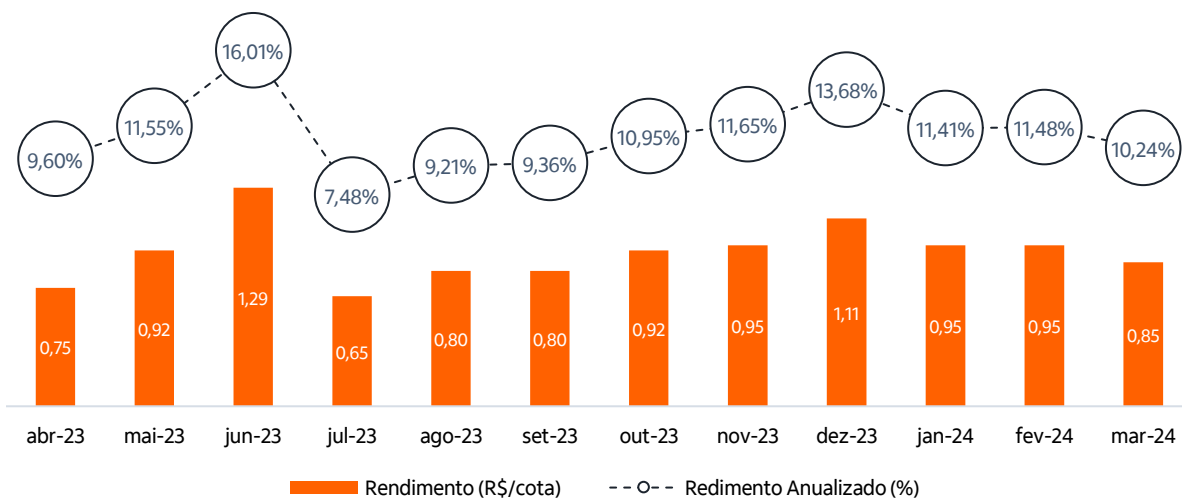
## Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

A distribuição referente ao mês de março foi de 85 centavos por cota. Em termos percentuais, considerando a cota patrimonial do fechamento de fevereiro como base, essa distribuição corresponde a um retorno de 0,82% ao mês, ou 10,24% ao ano.

Reforçamos que o fundo possui um foco maior em teses com potencial de ganho de capital, o que traz maior volatilidade na distribuição de rendimentos.

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%



# Rendimentos e Retorno

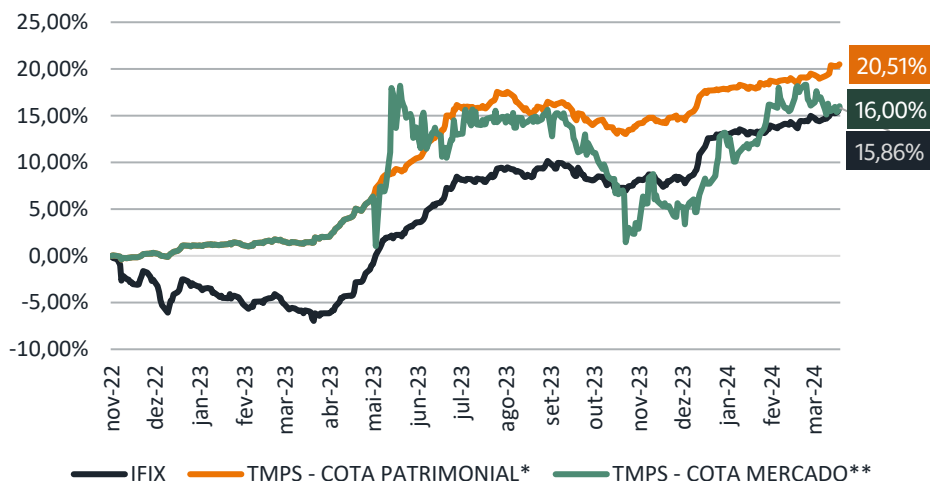
28 de março

Cota Patrimonial  
**104,8**

Cota Mercado  
**98,5**

Rentabilidade nominal\* dos últimos 12 meses  
**18,18%**

## Retorno acumulado



## Performance mensal

2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,35%	0,66%	1,37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,39%
COTA MERCADO**	3,90%	4,97%	-1,28%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,67%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,92%

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.

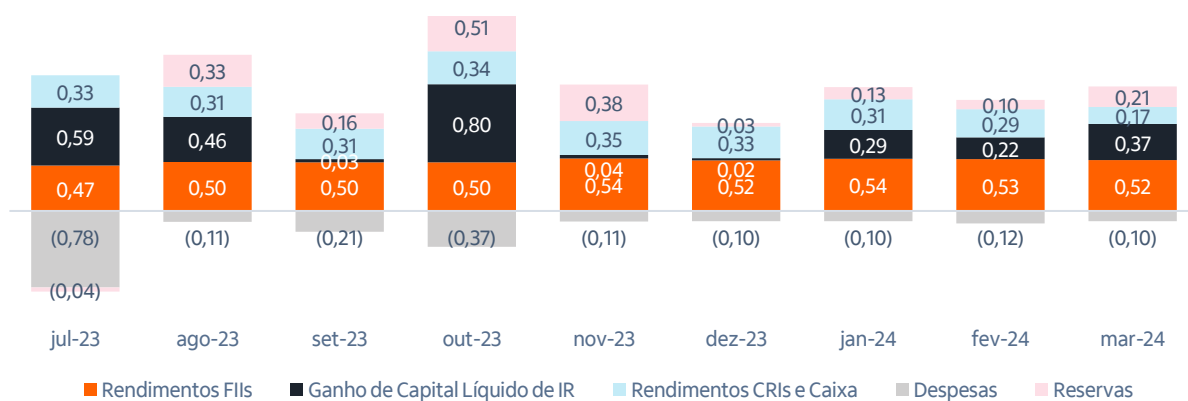
\*\*De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

# Rendimentos e Retorno

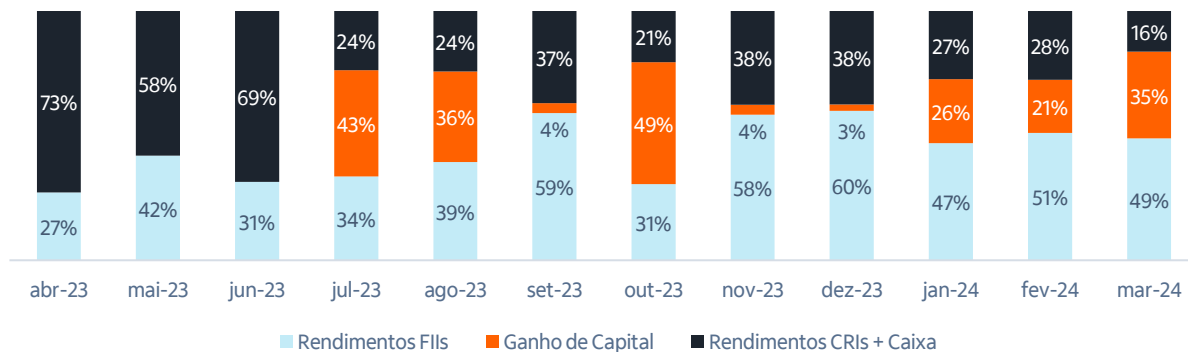
## Fluxo de Caixa (R\$/cota)

	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Acumulado
<b>(+) Receitas</b>	1,39	1,28	0,84	1,64	0,92	0,87	1,15	1,05	1,07	10,20
Rendimentos FIs	0,47	0,50	0,50	0,50	0,54	0,52	0,54	0,53	0,52	4,63
Ganho de Capital Líquido de IR	0,59	0,46	0,03	0,80	0,04	0,02	0,29	0,22	0,37	2,84
Rendimentos CRIs	0,31	0,30	0,30	0,33	0,34	0,32	0,31	0,28	0,14	2,62
Receita Caixa	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,12
<b>(-) Despesas</b>	(0,78)	(0,11)	(0,21)	(0,37)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(2,01)
Taxa de Custódia	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,09)
Taxa de Administração	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,09)	(0,07)	(0,74)
Taxa de Performance	(0,68)	0,00	(0,10)	(0,26)	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)	(0,15)
<b>(=) Resultado</b>	0,61	1,17	0,63	1,27	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	8,19
Rendimento Distribuído	0,65	0,80	0,80	0,92	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	7,98
Reserva Gerada/Consumida	(0,04)	0,37	(0,17)	0,35	(0,13)	(0,34)	0,09	(0,03)	0,11	-
Reserva Acumulada	(0,04)	0,33	0,16	0,51	0,38	0,03	0,13	0,10	0,21	0,21

## Composição do Resultado (R\$/Cota)



## Composição da Receita





# Portfólio de Investimentos

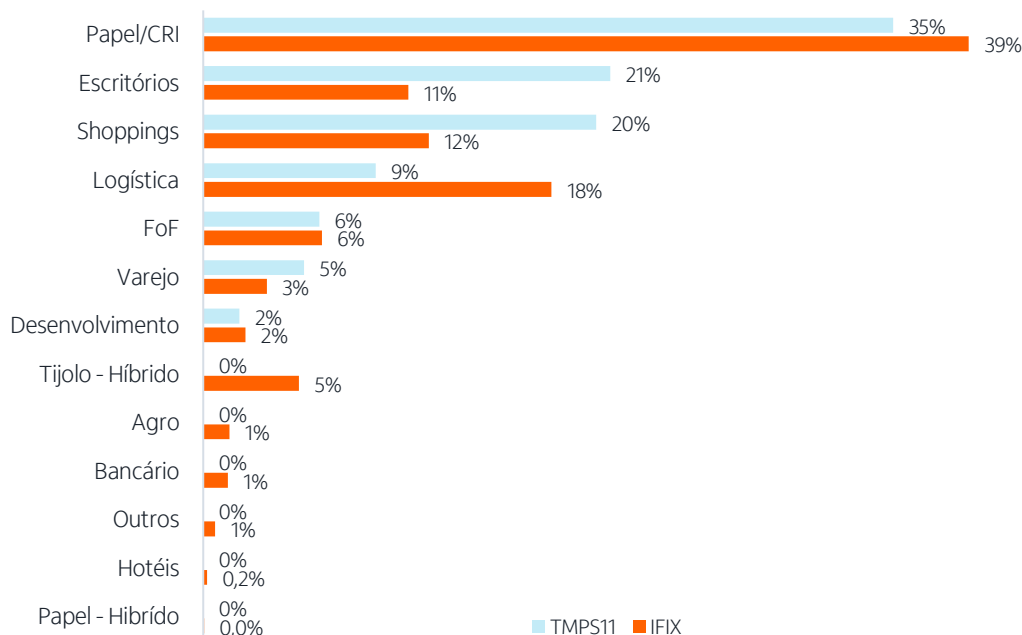
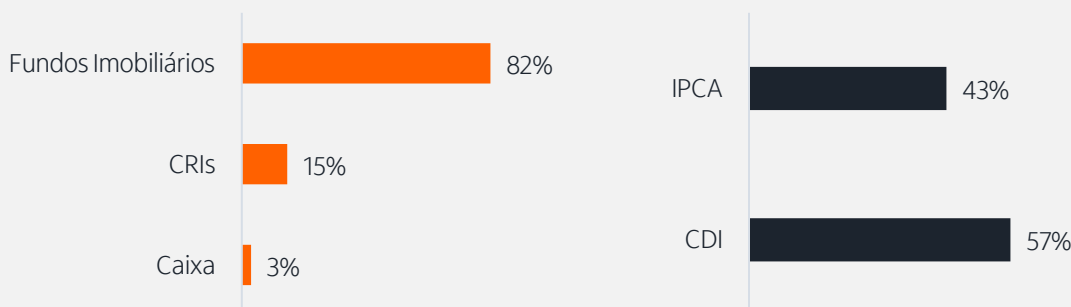


## Alocação da Carteira

Em março fizemos uma mudança significativa no percentual de CRIs investidos diretamente. Saímos de uma posição de 30% para 15%. Esse movimento nos permite ter maior agilidade na alocação de boas oportunidades que temos visto no mercado de FII's.

Parte desse recurso foi alocado em alguns fundos de CRIs e parte foi usada para recompor posições as quais tínhamos vendido para realizar ganho de capital e seus preços apresentarão leve correção.

Na tabela de Composição de Carteira, o ultimo ativo de escritório é um investimento que fizemos para ganho de capital em Junho de 2023, e está sendo finalizado ao longo do mês de Abril. Daremos detalhes em nosso próximo relatório, após a liquidação financeira da operação.



# 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	7,30%	10,56%	10,27%
2	Shoppings	6,85%	9,03%	10,67%
3	Papel/CRI	6,05%	1,50%	11,19%
4	Papel/CRI	4,68%	1,18%	12,19%
5	FoF	4,18%	20,92%	10,36%
6	Papel/CRI	4,03%	4,83%	13,46%
7	Escritórios	4,03%	9,30%	8,55%
8	Shoppings	4,00%	17,06%	11,47%
9	Escritórios	3,76%	5,50%	8,10%
10	Logística	3,72%	0,75%	7,53%
11	Escritórios	3,55%	-8,71%	8,46%
12	Papel/CRI	3,16%	2,87%	11,06%
13	Varejo	3,02%	15,73%	12,27%
14	Escritórios	2,94%	22,52%	7,21%
15	Escritórios	2,76%	-5,50%	0,00%
<b>Total</b>	-	<b>64,02%</b>	-	-

## Composição da Carteira – CRIs

CRI	Setor	Indexador	Taxa MtM	% da Carteira	Volume (R\$ mm)
1	Incorporação	CDI+	2,00%	4,89%	5,02
2	Shoppings	CDI+	2,75%	3,88%	3,98
3	Galpões Logísticos	IPCA+	9,73%	2,59%	2,66
4	Agronegócio	IPCA+	8,70%	2,08%	2,13
5	Home Equity	IPCA+	8,10%	1,99%	2,04

## 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 102,57
Número de investidores	1.913
Valor da primeira cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume negociado no mês (média diária)	R\$ 132.918,71
Classificação Anbima:	Renda Fixa – Duração Livre – Crédito Livre
Pagamento de rendimentos:	10º dia útil do mês



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: 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](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)