



Dezembro 2024

Carta do Gestor

TMPS11

Itaú Tempus FII



Sumário

1. Características do Fundo
2. Comentários do Gestor
3. Rendimentos e Retorno
4. Cota Patrimonial
5. Portfólio de Investimentos
6. 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 AssetManagement**.

Informações Gerais


 31 de Dezembro

Cota Patrimonial

R\$ 89,92

Cota de Mercado

R\$ 78,20

Patrimônio Líquido

R\$ 88,02 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.974

Dividendos a Pagar

R\$ 1,73/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

25,12% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

30,03% a.a.

Cenário



Nos Estados Unidos, prevalece um cenário de atividade econômica relativamente firme, com as estimativas de crescimento do PIB do 4º trimestre próximas a 3%. O mercado de trabalho permanece robusto, contribuindo para crescimento de renda e consumo. A inflação vem girando próxima a 2,5%. Diante desses dados, o FED optou por adotar um discurso mais cauteloso em relação ao ciclo de corte de juros. Esse foi um fator adicional à piora do mercado de ações no Brasil, que fechou o ano com um fluxo de saída estrangeiro de R\$ 32,4 bilhões.

No cenário local, no final do ano, tivemos a divulgação de dados econômicos no Brasil referentes ao terceiro trimestre, onde o PIB e o mercado de trabalho aquecidos, confirmaram um cenário de intensa atividade econômica no país.

A inflação medida pelo IPCA fechou o ano em 4,83%, acima do limite superior da meta, o que reforça o cenário de juros altos em 2025.

No final de novembro, foi divulgado o anúncio de medidas fiscais por parte do governo. A definição da proposta para conter os gastos do governo não foi capaz de trazer credibilidade com relação à trajetória da dívida pública. Os ativos de mercado precificaram um forte pessimismo, com o dólar chegando a ser cotado a mais de R\$ 6,00.

Com a desvalorização cambial e maior aversão a risco, vimos uma forte alta na expectativa de juros futuros. As taxas dos títulos públicos do Tesouro direto atrelados ao IPCA, como NTN-Bs, atingiram patamares elevados, com a NTN-B-35 batendo IPCA + 7%.

Em dezembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) anunciou a elevação da taxa Selic em 1%, para 12,25% ao ano, e indicou que manterá o ritmo de ajuste em 1% para pelo menos as próximas duas reuniões. Dessa forma, o Banco Central coloca como piso uma taxa Selic terminal de 14,25%.

Em 2024, o Ibovespa teve uma queda acumulada de 10,36%. Em dezembro, o Ibovespa apresentou queda de 4,28%, enquanto o dólar à vista foi a R\$ 6,18, o que representa um avanço de 2,98% no mês e de 27,34% no ano. Já o IFIX, após alta volatilidade em dezembro, terminou o mês com queda de 0,67% e uma desvalorização de 5,89% no ano.

Tanto no Brasil quanto internacionalmente, os últimos meses do ano foram marcados por fatores significativos. No Brasil, a necessidade de controle de um processo inflacionário tem levado a um aumento nas taxas de juros e a uma maior ênfase nas medidas fiscais. No contexto global, os EUA seguem com atividade forte e inflação controlada, ainda que indicando desafios para uma melhora adicional, com um ciclo de corte de juros que deve ocorrer de forma intercalada, com pausas.



Comentários do gestor



Tivemos um ano bastante volátil para os fundos imobiliários.

Começamos 2024 com uma expectativa de juros chegando a um dígito, crescimento no IFIX e recuperação principalmente nos fundos de Tijolo que vinham se recuperando de quedas e descontos desde 2022, quando a SELIC estava em 13,75%.

Até o mês de agosto, o IFIX apresentava uma performance basicamente estável no ano. Porém, no terceiro trimestre do ano, o cenário de atividade econômica mais forte no país, com revisão de PIB para cima e projeção de inflação mais alta, além das preocupações fiscais, fez com que a curva de juros no mercado tivesse um movimento mais acentuado, chegando a precificar uma SELIC terminal acima de 16%.

As taxas dos títulos públicos do Tesouro direto atrelados ao IPCA, como NTN-Bs, atingiram patamares elevados, com a NTN-B-35 batendo IPCA + 7%, patamar que tínhamos visto no período da crise de 2015 e 2016, quando chegamos a ter uma contração do PIB de quase 7% em dois anos.

Já comentamos em vídeos e relatórios que esse cenário torna a classe de fundos imobiliários, assim como outros ativos de renda variável, menos atrativa e traz uma correlação inversa para performance das cotas de mercado do setor. Entre agosto e novembro de 2024, o IFIX acumulou queda de 7,55%. Em dezembro, tivemos um mês com alta volatilidade. O Índice de Fundos Imobiliários chegou a cair 9% no mês, e nos últimos dias, teve forte recuperação, fechando dezembro com queda de 0,67%.

Mesmo com um ano difícil, em períodos distintos, tivemos a realização de 3 investimentos feitos no ano de 2023, e que renderam ao fundo ganhos acima de 25% a.a.

a) 3% de posição em FLFL - fundo que comprou um único ativo na região da Faria Lima. Entramos na emissão primária em meados de 2023, e em abril de 2024, o ativo foi vendido para o fundo PVBI, com retorno anualizado de 28%.

b) 2,5% de posição no CRI de Extrema, que teve sua venda realizada em outubro. O CRI estava na nossa carteira a IPCA + 13% e vendemos por IPCA + 7,5%, gerando um retorno equivalente a 34,8% a.a.

c) 3% de posição em HGPO, realizada em 2023 com preço médio de R\$ 260/cota. Os ativos receberam uma proposta de aquisição pelo fundo TOPP11, ao valor de R\$ 354/cota, pagando 55% da parcela em novembro 2024, o que nos gerou um parte do lucro da posição

Esses desinvestimentos fizeram com que distribuíssemos um dividendo de R\$ 13,15/cota, em 2024

O fundo completou pouco mais de 2 anos, e acreditamos que vem mostrando que é possível obter resultados ao operarmos os diferentes ciclos, no médio prazo.

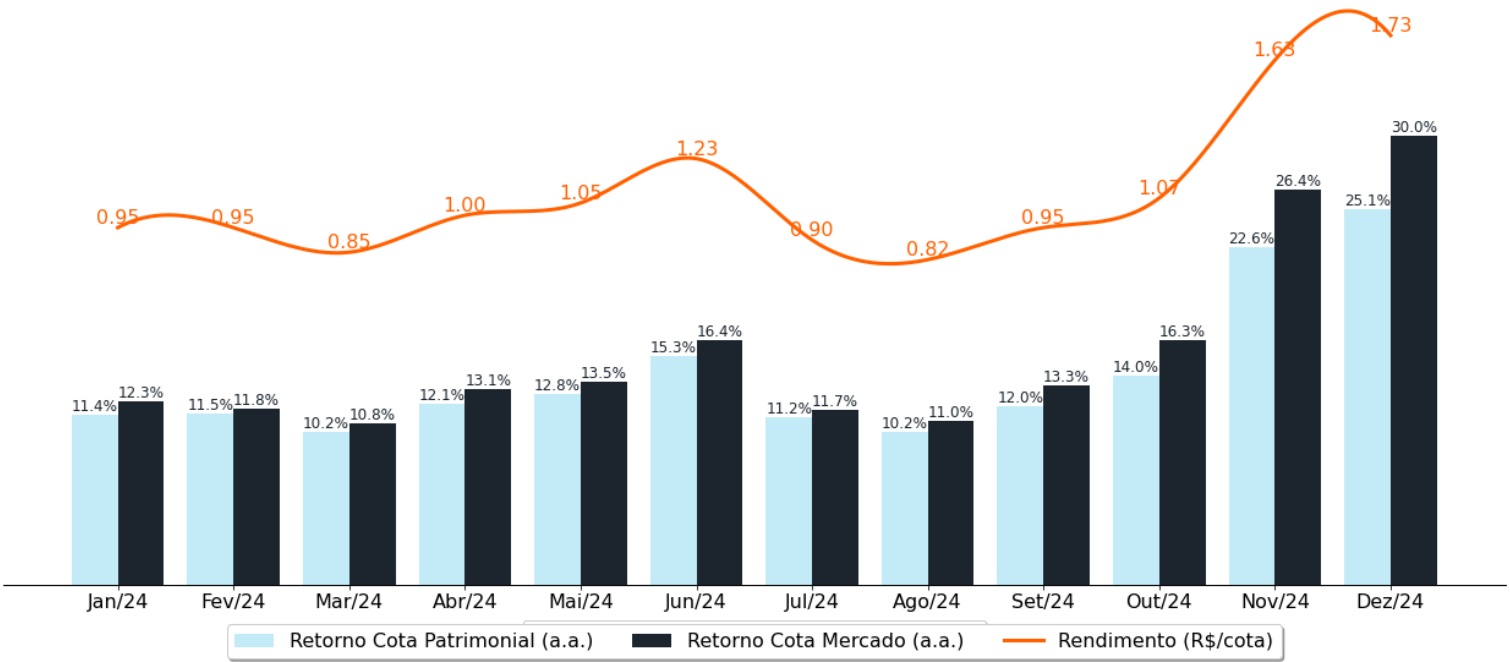
Estamos passando agora por um momento semelhante a 2022, quando os ativos ficaram bastante depreciados. No entanto, estamos atuando com cautela para entender o momento mais perto da inversão de cenário, mas já aproveitando algumas oportunidades de bom ativos e carregos altos, em busca de mais uma rodada de ganho de capital.

Por fim, fizemos duas novas alocações de CRIs diretamente em Dezembro.

Alocamos no CRI de EXTO, com uma taxa de CDI + 2,5% e Idea Zarvos com CDI + 3%.

Rendimentos e Retorno

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.)
Jan- 24	104,43	97,70	0,95	0,90%	11,41%	0,97%	12,31%
Fev- 24	104,17	101,56	0,95	0,91%	11,48%	0,94%	11,82%
Mar- 24	104,78	99,32	0,85	0,82%	10,24%	0,86%	10,77%
Abr- 24	104,18	97,00	1,00	0,95%	12,07%	1,03%	13,10%
Mai- 24	103,11	98,68	1,05	1,01%	12,79%	1,06%	13,54%
Jun- 24	100,89	96,68	1,23	1,19%	15,29%	1,27%	16,38%
Jul- 24	100,60	96,89	0,90	0,89%	11,25%	0,93%	11,73%
Ago- 24	100,29	94,14	0,82	0,82%	10,23%	0,87%	10,97%
Set- 24	97,54	90,60	0,95	0,95%	11,98%	1,05%	13,33%
Out- 24	95,24	84,34	1,07	1,10%	13,99%	1,27%	16,33%
Nov- 24	91,78	82,69	1,63	1,71%	22,59%	1,97%	26,40%
Dez- 24	89,91	78,20	1,73	1,89%	25,12%	2,21%	30,03%



*O rendimento é calculado com base na cota patrimonial de fechamento do mês anterior.

Cota Patrimonial



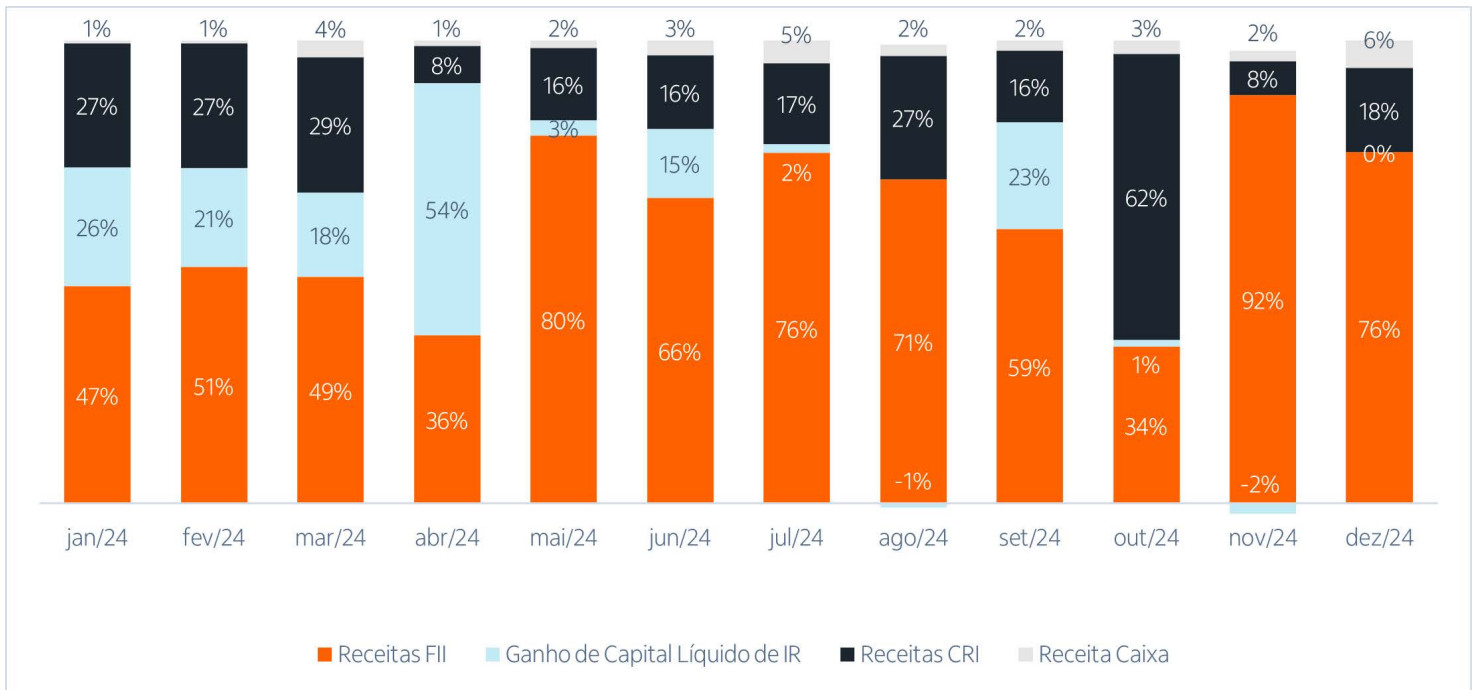
Data*	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Variação Mensal	Dividendo do Mês (R\$)	Cota a Mercado (R\$)	Ágio/Deságio
Mar- 24	557.811.400,00	100,00	0	0	0	0
Mar- 24	626.891.573,59	100,30	0,30%	0,28	0	0
Abr- 24	621.565.848,12	99,45	-0,85%	0,54	102,30	2,87%
Mai- 24	618.887.758,15	99,02	-0,43%	0,70	94,86	-4,20%
Jun- 24	611.323.162,02	97,81	-1,22%	0,81	92,00	-5,94%
Jul- 24	611.198.574,69	97,79	-0,02%	0,85	94,46	-3,41%
Ago- 24	612.028.252,10	97,92	0,14%	0,88	92,23	-5,82%
Set- 24	595.419.672,31	95,27	-2,71%	0,90	87,04	-8,64%
Out- 24	576.455.379,99	92,23	-3,19%	0,85	83,10	-9,90%
Nov- 24	555.452.636,32	88,87	-3,64%	0,80	79,96	-10,03%
Dez- 24	545.143.257,59	87,22	-1,86%	0,70	72,15	-17,28%

*Histórico de cota patrimonial dos últimos 12 meses.

Demonstração de Resultados



Resultados (R\$ MM)	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Total
Receitas	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88	0,94	1,15	1,91	2,23	0,84	28,62
Receitas FII	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	0,65	2,06	0,64	13,14
Receitas CRI	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	0,13	0,17	0,15	7,20
Receita Caixa	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	0,05	0,05	0,05	4,13
Ganho de Capital Líquido de IR	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02	-0,01	0,26	0,03	-0,05	-	0,20
Outras Receitas	-	-	0,17	-	-	-	-	-	-	1,04	-	-	3,95
Despesas	-0,10	-0,12	-0,10	-0,11	-0,13	-0,11	-0,10	-0,15	-0,11	-0,10	-0,11	-0,09	-3,40
Resultado	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77	0,80	1,04	1,80	2,11	0,75	25,22
Rendimento Distribuído	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23	0,90	0,82	0,95	1,07	1,63	1,75	25,08
Resultado/Cota	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	1,83	2,16	0,76	25,72



Rendimentos e Retorno

31 de Dezembro

Cota Patrimonial

88,56

Cota de Mercado

78,20

Rentabilidade nominal*
dos últimos 12 meses

-4,01%

Retorno acumulado



Performance mensal

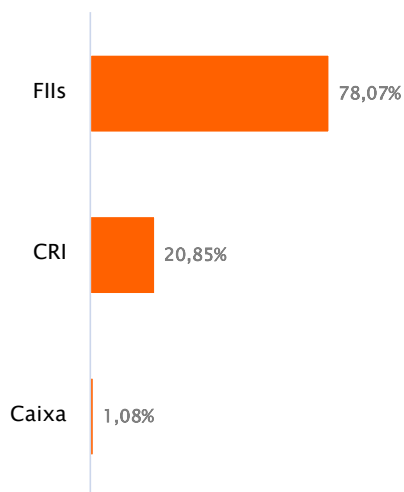
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2024 Cota Patrimonial*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-0,96%	0,60%	0,51%	-1,80%	-1,26%	-1,93%	-0,14%	-2,24%
2024 Cota Mercado**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	1,51%	-1,93%	-2,92%	-5,92%	-0,70%	-3,53%	-5,96%
Índice	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-5,89%
2023 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%
2023 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%
Índice	-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 Cota Patrimonial*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
2022 Cota Mercado**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
Índice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-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

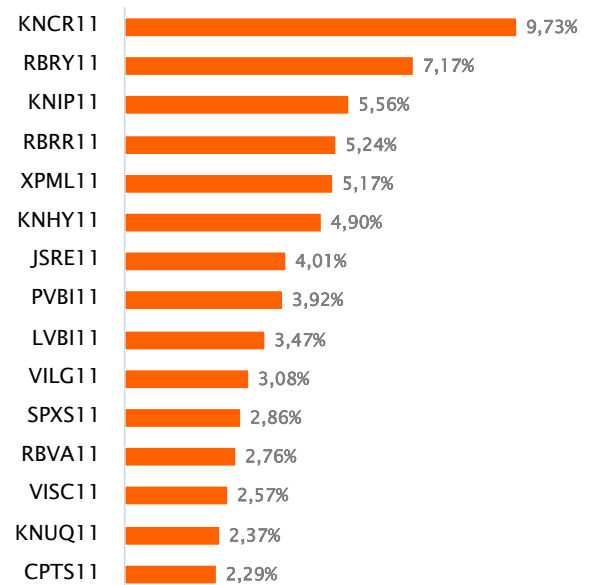
Portfólio de investimentos



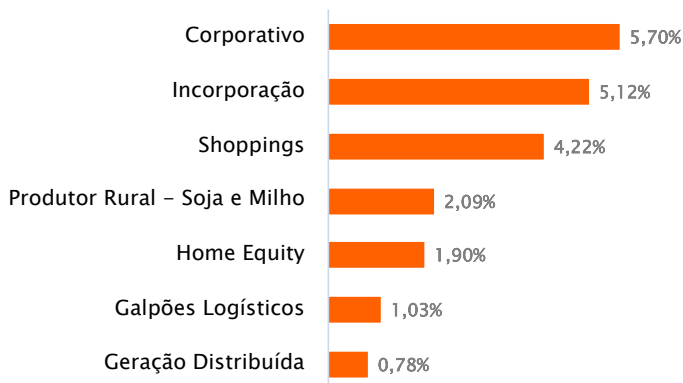
Portfólio do fundo



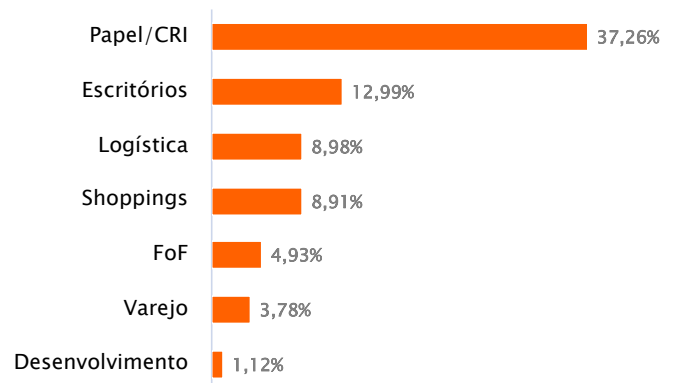
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de FII's (% do PL)



Portfólio de investimentos



Portfólio de CRI

Código do Ativo	Ativo	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	Duration (anos)
23B0005202	Ekko	Corporativo	CDI+	2,00%	2,00%	5,02	5,70%	1,04
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,72	4,22%	3,71
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,53%	10,29%	1,84	2,09%	2,65
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	7,02%	8,56%	1,67	1,90%	2,28
24K2342769	Exto	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	1,5	1,71%	3,28
24I2429067	Idea Zarvos	Incorporação	CDI+	3,00%	3,00%	1,5	1,71%	3,73
24L1596266	Lotisa	Incorporação	CDI+	2,50%	2,50%	1,5	1,71%	4,08
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,91	1,03%	1,50
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,19%	15,63%	0,69	0,78%	4,26
Total						18,36	20,85%	2,65

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	% do Portfólio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,41%	2,37%	14,15	16,08%	77,11%	2,62
IPCA+	7,81%	9,47%	3,51	3,99%	19,13%	2,47
PRE	12,19%	15,63%	0,69	0,78%	3,76%	4,26

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Corporativo	27,36%
Incorporação	24,56%
Shoppings	20,25%
Produtor Rural - Soja e Milho	10,03%
Home Equity	9,10%
Galpões Logísticos	4,94%
Geração Distribuída	3,76%

Características Operacionais

ISIN:	BRTMPSCF003
Nome:	Itaú Tempus FII
CNPJ:	42.737.077/0001-99
Taxa de Adm.:	0,90% a.a.
Público Alvo:	PÚBLICO EM GERAL
Início do fundo Alvo:	10/11/2022
Patrimônio Líquido:	R\$ MM 88,02
Número de Investidores:	1.974
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R\$ 458.049
Classificação Anbima:	FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA
Pagamento de Rendimentos:	Mensal

O fundo poderá, eventualmente, apresentar indisponibilidade, permanente ou temporária, de acesso por parte de investidores. Em caso de dúvidas, consulte seu gerente de relacionamento

Acesse outros documentos relevantes deste fundo: www.itaubr.com.br/investimentos-previdencia/fundos/informacoes-cotistas/

Glossário: LF - Letra Financeira. CDB - Certificado de Depósito Bancário. LSF - Letra Financeira Subordinada. LFSN - Letra Financeira Elegível - Nível II. DEB - Debentures. NP - Notas Promissórias. CCB - Cédula de Crédito Bancário. FIDC - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios. DPGE - Depósito a Prazo com Garantia Especial. Debentures Conversível. Certificado de Recebíveis Imobiliários. LC - Letra de Câmbio. LCA - Letra de Crédito Agrícola. LCI - Letra de Crédito Imobiliário. DEB COMP - Debênture Compromissada. CDB Vinc - Certificado de Depósito Interbancário Vinculado. CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliário. CDCA - Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio. CPR - Contas a Pagar e Receber. DPGE - Depósito a Prazo com Garantia Especial. COMPR - Operação Compromissada. LH - Letra Hipotecária. TERMO - Contrato a Termo

Informações relevantes

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ 42.737.077/0001-99 - 31/12/2024

Este fundo é supervisionado e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Este fundo só pode ser acessado por meio de um FICFI. Público alvo: O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos de pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento ou fundosde investimento em cotas de fundos de investimento em geral, todos clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas. Tipo Anbima: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA - Início do fundo em: 10/11/2022. Taxa de Administração máx.:0,9%. Taxa de Performance: Não há. Fonte de dados do material: Itaú Asset Management. Material de divulgação do fundo - A Itaú Asset Management é a gestora de fundos de investimentos do Itaú Unibanco. 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 4004-4828. Consultas, sugestões, reclamações, críticas, elogios e denúncias, utilize o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou o canal Fale Conosco (www.itaubr.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.



Signatory of:

