itaú Asset

Setembro 2024

Carta do Gestor

TMPS11

Itaú Tempus FII

itaú

Sumário

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

30 de Setembro

Cota Patrimonial

R$ 97,54

Cota de Mercado

R$ 90,60

Patrimônio Líquido

R$ 95,49 milhões

Quantidade de Cotas

978.968

Quantidade de Cotistas

1.996

Dividendos a Pagar

R$ 0,95/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)

11,98% a.a.

Dividend Yield (Cota de Mercado)

13,33% a.a.

Comentários do gestor

Em setembro, o Banco Central dos Estados Unidos finalmente iniciou o ciclo de flexibilização monetária, reduzindo a taxa básica de juros em 0,50 p.p., para o intervalo entre 4,75% e 5,0% ao ano. As projeções divulgadas sinalizaram mais 1,0 p.p. de queda até o final de 2024 e outro 1,0 p.p. em 2025. No restante dos destaques internacionais, tivemos na China o anúncio de medidas de estímulo focadas no setor imobiliário, o que trouxe forte performance em seus mercados.

Dado esse cenário externo, a maioria dos principais mercados de ações ao redor do mundo apresentou desempenho positivo. Nos Estados Unidos, índices importantes, como o S&P 500 e o Nasdaq Composite, fecharam o mês com ganhos de 2,02% e 2,68%, respectivamente. Os mercados desenvolvidos, representados pelo índice MSCI World Index, também tiveram um mês positivo, subindo 1,69%.

Já no Brasil, tivemos movimentos opostos. Em setembro, vimos o início do ciclo de aperto monetário, com Banco Central aumentando a SELIC, em 0,25%, para 10,75% a.a. Esse é o primeiro aumento desde agosto de 2022. O comunicado após a reunião destacou a resiliência da atividade econômica e as pressões inflacionárias.

Além do comunicado “hawkish”, as crescentes preocupações dos investidores com a situação fiscal no Brasil pressionaram prazos mais longos na curva.
Por outro lado, o IPCA-15 de setembro, ficou bem abaixo do consenso do mercado, com os serviços de lazer sendo destaque.
Setembro foi um mês negativo para os índices da bolsa de ações e fundos imobiliários.

O índice Bovespa, obteve um desempenho negativo, com perda de 3,08% e o IFIX, índice dos fundos imobiliários, apresentou performance negativa de 2,58%.
A abertura da curva de juros, juntamente com o início do ciclo de alta da taxa Selic, trazem impactos negativos para a classe imobiliária, que possui alta correlação inversa com a curva futura de juros.

Portfólio de investimentos

Alocação da Carteira

Em setembro, anunciamos uma distribuição líquida de R$ 0,95 por cota. Isso representa um *dividend yield* de 11,98%, líquido de imposto de renda ou uma taxa bruta de 14,09% a.a.
Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu um acumulado de **R$ 11,68** por cota, equivalente a **11,97% a.a.**, com base na cota patrimonial de fechamento de setembro.

Os números refletem o mandato do fundo de distribuição de ganho de capital realizado pela gestão em diferentes momentos e também as estratégias ativas que temos adotado. Neste mês, realizamos ganho de capital líquido de R$ 0,27 por cota, e fechamos o mês com uma **reserva acumulada de R$ 0,34 por cota**, para serem distribuídos nos próximos meses.

Essa diversificação nos permite equilibrar os riscos e maximizar as oportunidades de retorno.

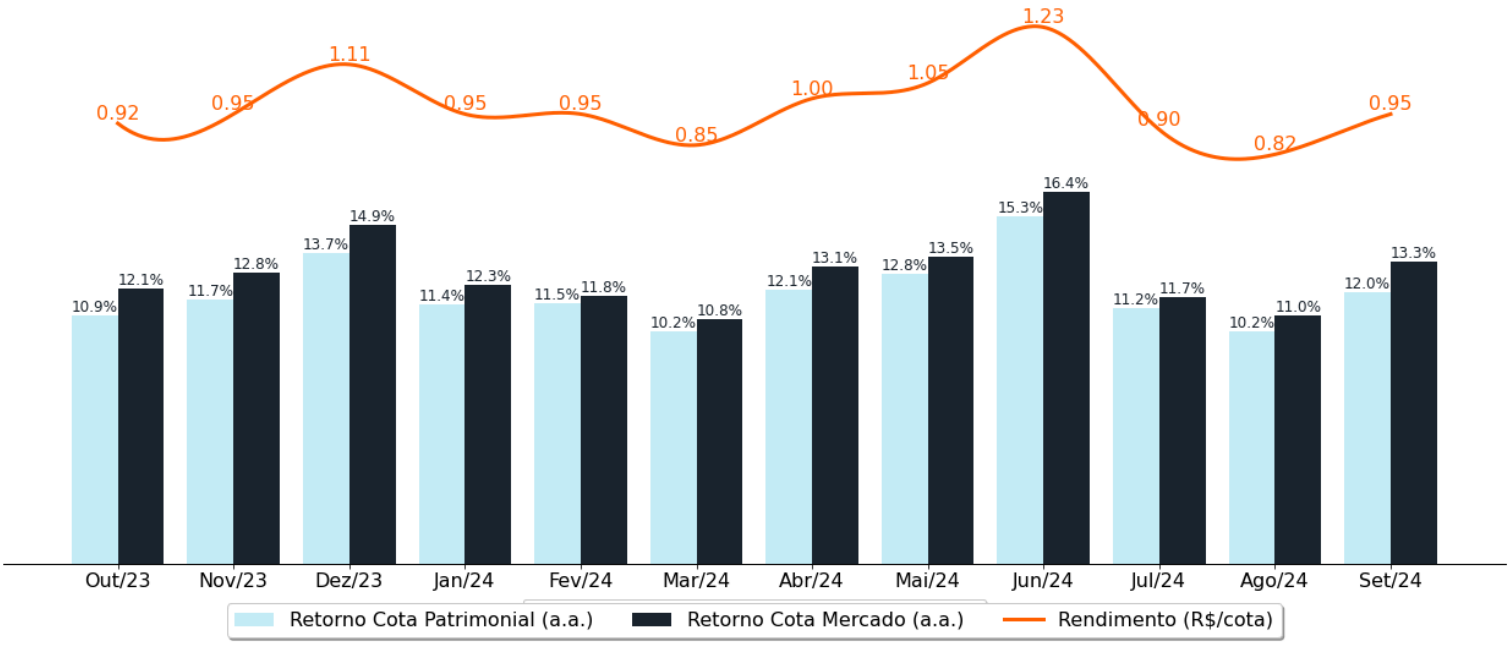
Com o cenário de um novo ciclo de aperto monetário e taxas de juros mais altas no Brasil, deixamos a carteira mais defensiva com 53,7% do patrimônio expostos a CRIs diretamente (17,8%) e Fundos de CRIS (35,8%).

Além disso, com as vendas recentes, aumentamos o caixa do fundo, preparando-nos para aproveitar novas oportunidades assim que enxergarmos que a correção de preço nos ativos, especialmente aqueles mais relacionados à precificação de juros, como os FIIs de Tijolo, tiver ficado para trás.

Assim, teremos um bom momento para realizar novas entradas nessa classe, gerando futuros ganhos para nossos investidores.

Rendimentos e Retorno

				Cota Patrimonial		Cota de Mercado	
Mês de Referência	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Rendimento (R$ / Cota)	Rendimento* (a.m.)	Rendimento* (a.a.)	Rendimento (a.m.)	Rendimento (a.a.)
Out- 23	102,94	95,95	0,92	0,87%	10,95%	0,96%	12,13%
Nov- 23	103,31	93,89	0,95	0,92%	11,65%	1,01%	12,84%
Dez- 23	105,01	95,14	1,11	1,07%	13,68%	1,17%	14,93%
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%



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

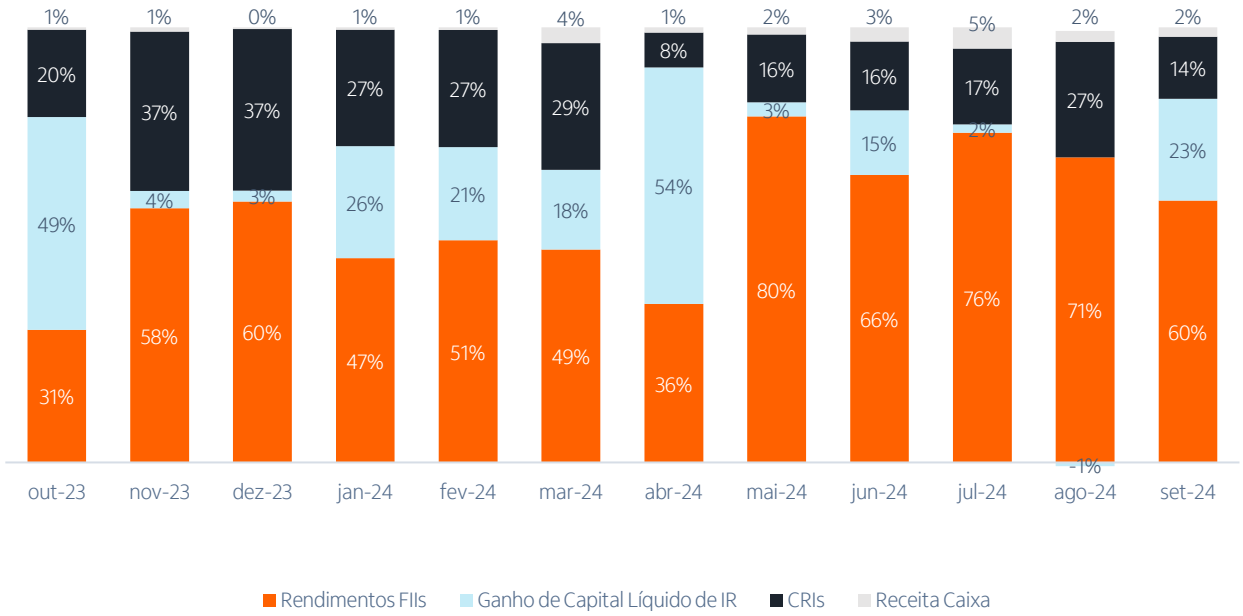
Cota Patrimonial

Data	Patrimônio Líquido (R$)	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Dividendo do Mês	Cota a Mercado	Ágio/Deságio
Out- 23	100.777.393,64	102,94	-2,72%	0,92	95,95	-6,79%
Nov- 23	101.135.989,53	103,31	0,36%	0,95	93,89	-9,12%
Dez- 23	102.797.869,85	105,01	1,64%	1,11	95,14	-9,40%
Jan- 24	102.235.775,15	104,43	-0,55%	0,95	97,70	-6,45%
Fev- 24	101.980.441,47	104,17	-0,25%	0,95	101,56	-2,51%
Mar- 24	102.572.564,17	104,78	0,58%	0,85	99,32	-5,21%
Abr- 24	101.989.086,64	104,18	-0,57%	1,00	97,00	-6,89%
Mai- 24	100.943.666,12	103,11	-1,03%	1,05	98,68	-4,30%
Jun- 24	98.769.266,20	100,89	-2,15%	1,23	96,68	-4,17%
Jul- 24	98.483.834,78	100,60	-0,29%	0,90	96,89	-3,69%
Ago- 24	98.180.866,42	100,29	-0,31%	0,82	94,14	-6,13%
Set- 24	95.488.004,71	97,54	-2,74%	0,95	90,60	-7,11%

Rendimentos e Retorno

Demonstração de Resultados (R$ milhões)	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	Acumulado
Receitas	1,60	0,90	0,85	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88	0,94	1,14	23,62
Rendimentos FIIs	0,49	0,53	0,51	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67	0,67	0,68	9,79
Ganho de Capital Líquido de IR	0,78	0,04	0,02	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02	(0,01)	0,26	3,98
Rendimentos CRIs	0,32	0,33	0,32	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14	0,16	0,15	0,26	0,18	5,68
Receita Caixa	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04	0,02	0,02	3,97
Ganho com venda de CRIs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20
Despesas	(0,36)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,11)	(0,13)	(0,11)	(0,10)	(0,15)	(0,11)	(3,09)
Resultado	1,25	0,80	0,75	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77	0,80	1,04	20,55
Resultado/Cota	1,27	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79	0,82	1,06	20,94
Rendimento Distribuído	0,92	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23	0,90	0,82	0,95	20,63

Composição da Receita



Rendimentos e Retorno

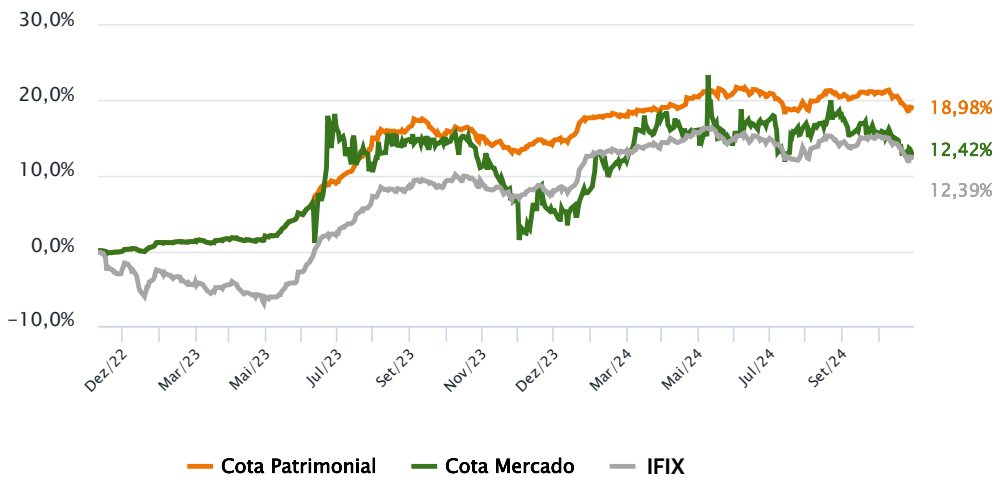
30 de Setembro

Cota Patrimonial
97,54

Cota de Mercado
90,60

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses
3,32%

Retorno acumulado



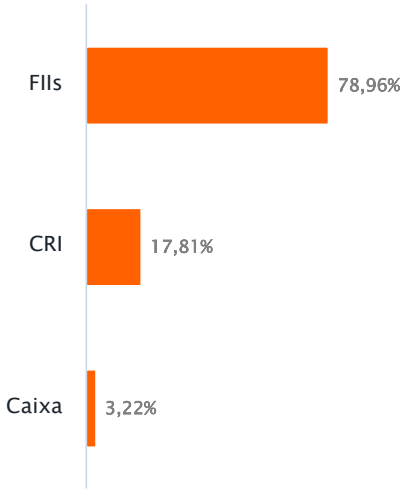
Performance mensal

		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%	0,60%	0,51%	-1,80%	-	-	-	1,09%
2024	Cota Mercado**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	1,51%	-1,93%	-2,91%	-	-	-	4,35%
	Índice	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-	-	-	-0,16%
	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%
	Cota Patrimonial*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
2022	Cota Mercado**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
	Índice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,53%	-0,00%	-2,53%

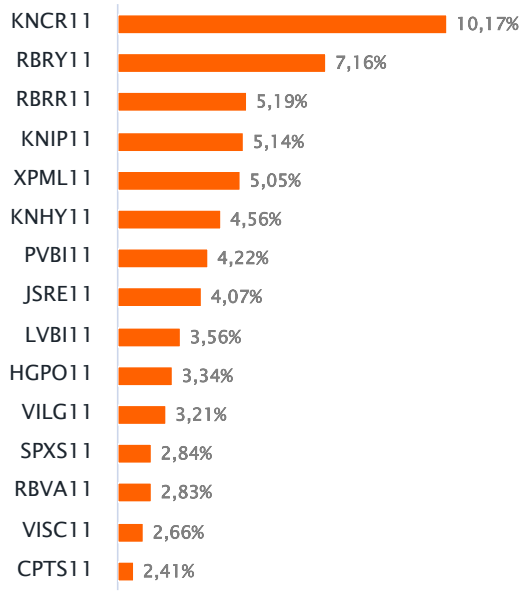
*Retorno considerando os rendimentos distribuídos. **De 10/11/22 a 09/05/23 o fundo ainda não era negociado em bolsa e consideramos o valor da cota patrimonial no período para compor o retorno. O fundo passou a ter negociação em bolsa em 10/05/23

Portfólio de investimentos

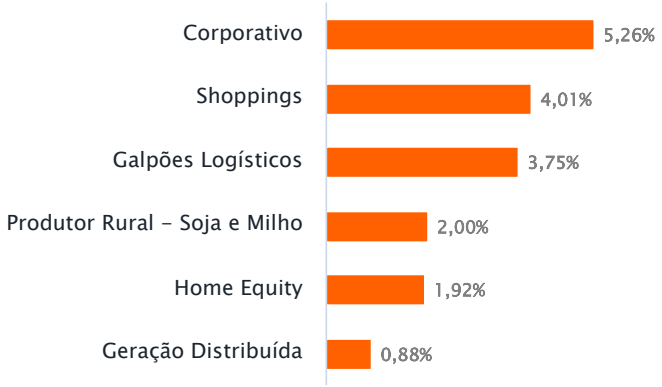
Portfólio do fundo



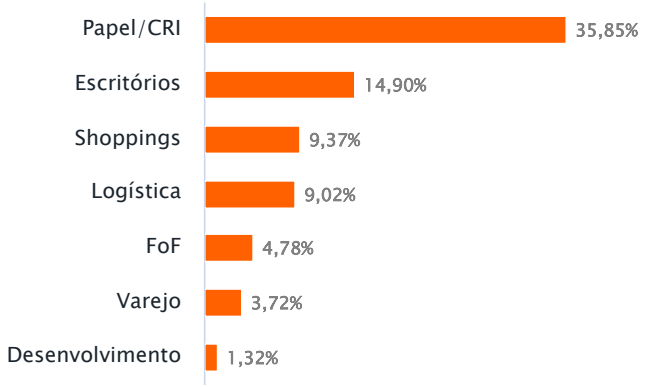
15 maiores posições em FII (% do PL)



Portfólio de CRI - Segmentos (% do PL)



Portfólio de FIIs (% 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+	2,01%	2,00%	5,02	5,26%	1,27
22L1125977	Casa Shopping	Shoppings	CDI+	2,76%	2,75%	3,83	4,01%	3,82
24B1669805	Extrema	Galpões Logísticos	IPCA+	12,92%	10,57%	2,61	2,73%	6,85
22E1056953	GAPS	Produtor Rural - Soja e Milho	IPCA+	8,55%	9,01%	1,91	2,00%	2,84
22H1666875	CashMe I Sr.	Home Equity	IPCA+	7,04%	8,42%	1,84	1,92%	2,40
23H1700896	Bravo Logistica	Galpões Logísticos	CDI+	2,05%	1,45%	0,97	1,02%	1,64
24A2984293	Solfácil Super Sr.	Geração Distribuída	PRE	12,15%	12,54%	0,84	0,88%	4,49
Total						**17,01**	**17,81%**	**3,18**

Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R$ MM)	% PL	% do Portfolio de Crédito	Duration (anos)
CDI+	2,30%	2,24%	9,82	10,28%	57,74%	2,30
IPCA+	9,91%	9,48%	6,35	6,65%	37,33%	4,36
PRE	12,15%	12,54%	0,84	0,88%	4,93%	4,49

Segmento	% do Portfólio de Crédito
Corporativo	29,51%
Shoppings	22,53%
Galpões Logísticos	21,03%
Produtor Rural - Soja e Milho	11,21%
Home Equity	10,79%
Geração Distribuída	4,93%

Características Operacionais

ISIN:	BRTMPSCTF003
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 95,49
Número de Investidores:	1.996
Valor da Primeira Cota:	R$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária):	R$ 164.005
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.itau.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

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Informações relevantes

ITAÚ TEMPUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ 42.737.077/0001-99 - 30/09/2024

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 (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.