

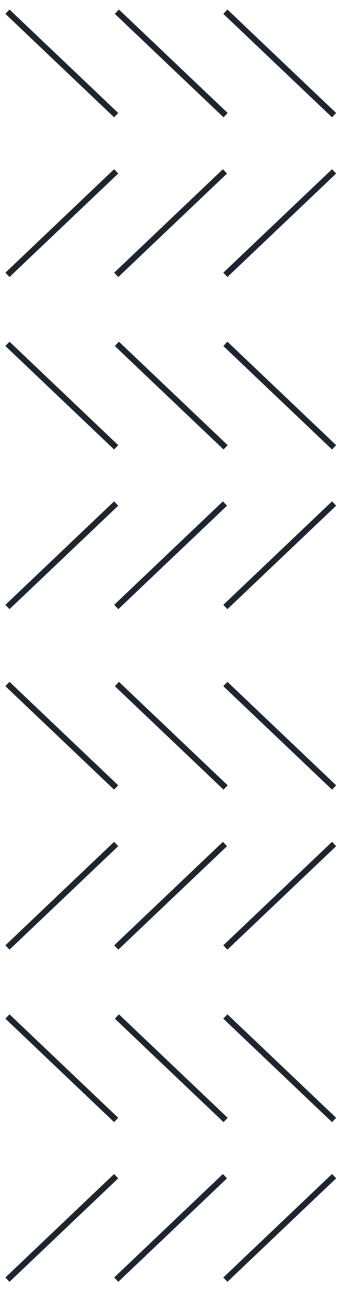


Carta da Gestão

TMPS11

Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário

Julho 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

 31 de julho

Cota Patrimonial
R\$ 100,60

Cota de Mercado
R\$ 96,89

Patrimônio Líquido
R\$ 98,48 milhões

Quantidade de Cotas
978.968

Quantidade de Cotistas
1.942

Dividendo Mês
R\$ 0,90/cota

Dividend Yield (Cota Patrimonial)
11,28% a.a.

Dividend Yield (Cota Mercado)
11,73% a.a.

Rentabilidade Líquida desde o Início¹
20,55%

Comentários da Gestão



Julho foi um mês de recuperação para os ativos de risco por influências externas e internas, os dados econômicos nos EUA vieram mais fracos, tanto da inflação como do crescimento. No final do mês o FED optou por manter as taxas de juros no nível de 5,25% a 5,50%, conforme o esperado, mas alterou significativamente sua comunicação. Assim os investidores aumentaram suas expectativas para os cortes começarem em setembro.

Dentro desse contexto o COPOM decidiu manter o juros em agosto em 10,50% e passou uma mensagem de cautela adicional em relação à reunião anterior. Além das incertezas no fronte externo, o comunicado também colocou foco na incerteza doméstica fiscal e se mostrou pronto para reagir caso necessário, mas sem se comprometer com uma alta de juros na próxima reunião.

Em termos de performance o Real perdeu valor em relação ao Dólar em 1% no mês, e as taxas de juros continuaram sob pressão, recuando ligeiramente em relação aos níveis anteriores. O índice Ibovespa subiu 3,0% no mês, impulsionado pelo maior influxo de investidores estrangeiros.

Em relação aos indicadores econômicos locais, vimos mais dados positivos sobre atividade e mercado de trabalho, indicando um cenário econômico aquecido. Embora os indicadores de inflação tenham piorado um pouco, com o IPCA-15 de julho ficando acima das expectativas, as medidas de contenção de despesas e contingenciamento de gastos anunciadas pelo governo não foram bem recebidas pelo mercado, que ainda não as considera suficientes para atingir as metas fiscais estabelecidas para o ano.

No mercado de Fundos Imobiliários, o destaque do setor foi para a discussão sobre a possível taxação dos fundos imobiliários no início do mês, causando volatilidade no IFIX. No entanto dias depois foi anunciado que para o investidor pessoa física a isenção do Imposto de Renda está mantida, e o índice recuperou ao longo dos dias, fechando julho com uma valorização de 0,52%.

Rendimentos e Retorno



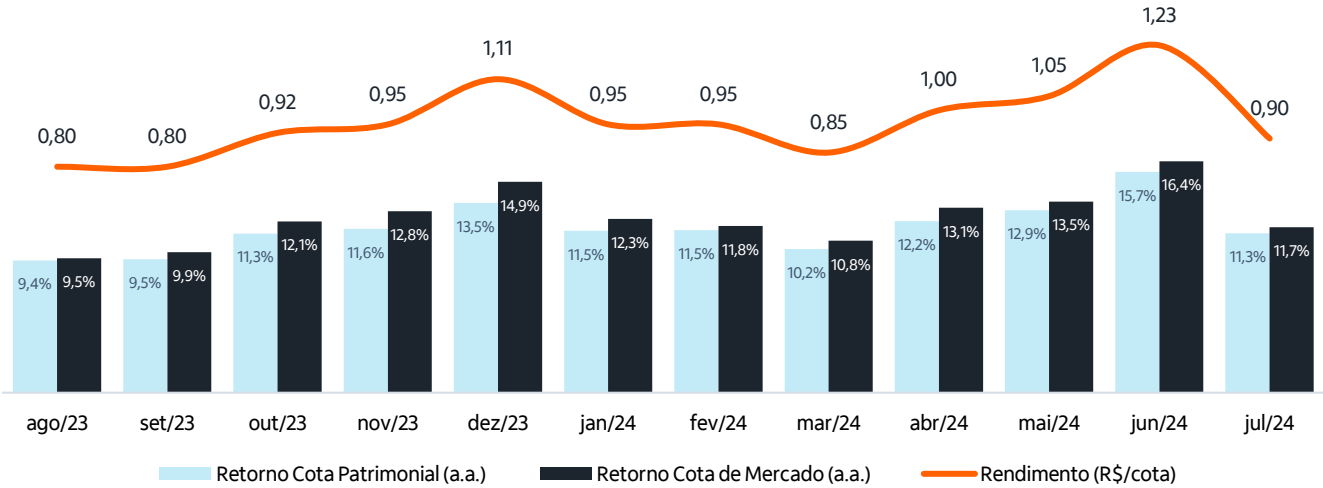
Rendimentos Distribuídos (últimos 12 meses)

Em julho distribuímos R\$0,90/ cota, equivalente a 11,73% ao ano, ou 0,93% ao mês, com base na cota patrimonial de fechamento do mês.

Após 3 meses de dividendos expressivos, provenientes de ganho de capital, voltamos a um patamar de rendimentos mais recorrente do fundo. Ainda assim, possuímos uma reserva de R\$ 0,20 por cota para distribuir neste segundo semestre.

Nos últimos 12 meses distribuímos R\$11,50 reais por cota , o que corresponde a um dividend yield realizado de 11,4% ao ano líquido de imposto de renda, ou 123% do CDI líquido nesse mesmo período¹.

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.)
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%
Julho	100,60	96,89	0,90	0,89%	11,28%	0,93%	11,73%



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

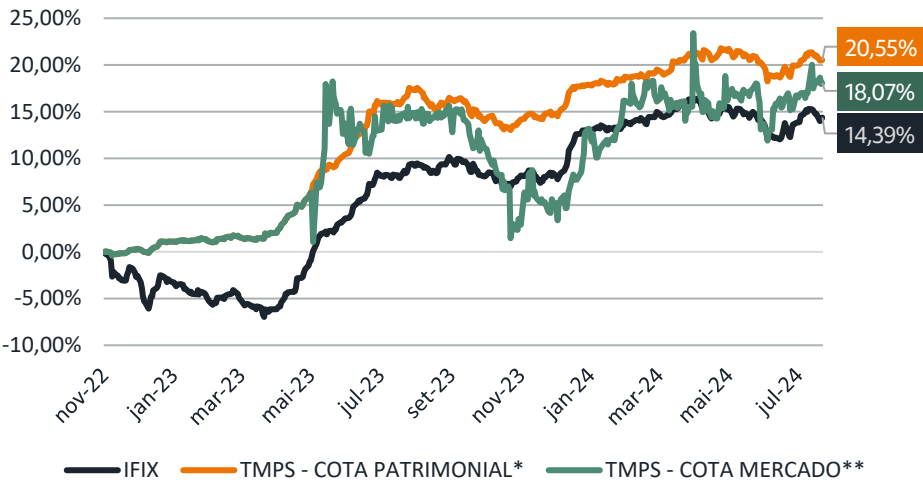
31 de julho

Cota Patrimonial
100,6

Cota Mercado
96,9

Rentabilidade nominal* dos últimos 12 meses
3,48%

Retorno acumulado



Performance mensal

2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	0,35%	0,66%	1,40%	0,39%	-0,02%	-0,96%	0,60%	-	-	-	-	-	2,42%
COTA MERCADO**	3,90%	4,97%	-1,28%	-1,49%	2,79%	-0,97%	1,51%	-	-	-	-	-	9,59%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	-	-	-	-	-	1,61%

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%

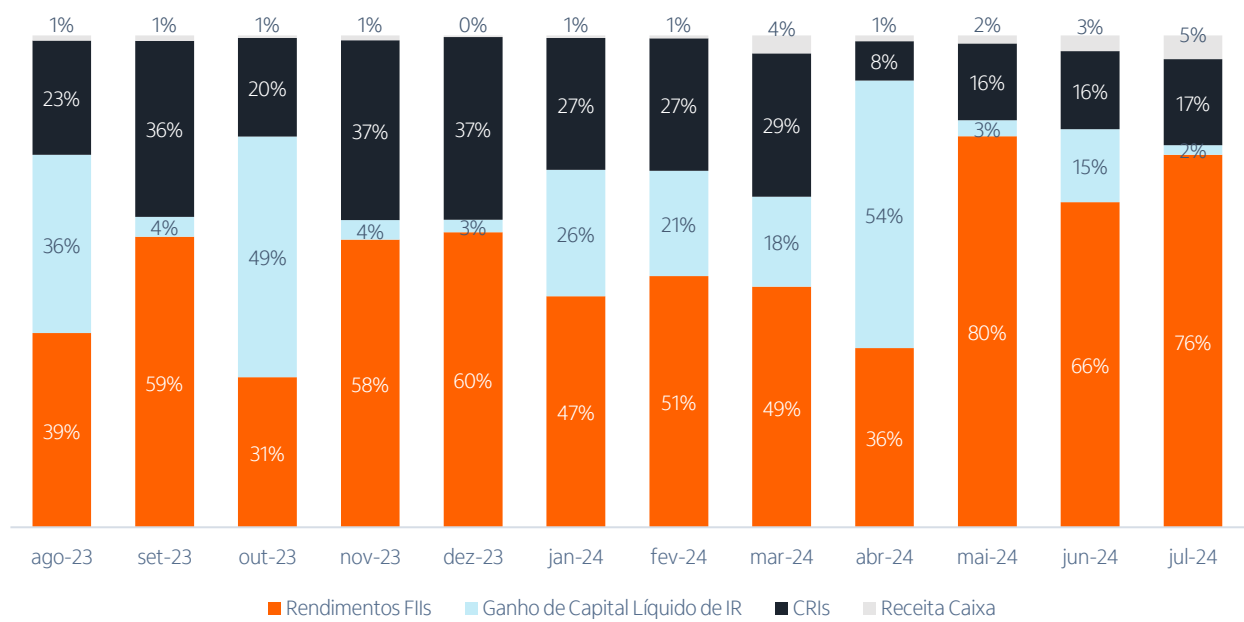
2022	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
COTA PATRIMONIAL*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
COTA MERCADO**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,06%	1,18%	1,12%
IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,53%	-0,00%	-2,53%

*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

Demonstração de Resultados (R\$ milhões)		ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Receitas		1,25	0,83	1,60	0,90	0,85	1,12	1,02	1,04	1,69	0,89	1,02	0,88
Rendimentos FIIs		0,49	0,49	0,49	0,53	0,51	0,53	0,52	0,51	0,62	0,71	0,67	0,67
Ganho de Capital Líquido de IR		0,45	0,03	0,78	0,04	0,02	0,29	0,22	0,19	0,92	0,03	0,15	0,02
Rendimentos CRIs		0,29	0,30	0,32	0,33	0,32	0,30	0,28	0,13	0,13	0,14	0,16	0,15
Receita Caixa		0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,04	0,02	0,01	0,03	0,04
Ganho com venda de CRIs		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas		(0,11)	(0,21)	(0,36)	(0,11)	(0,10)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,11)	(0,13)	(0,11)	(0,10)
Resultado		1,14	0,62	1,25	0,80	0,75	1,02	0,90	0,94	1,58	0,76	0,91	0,77
Resultado/Cota		1,17	0,63	1,27	0,82	0,77	1,04	0,92	0,96	1,62	0,78	0,93	0,79
Rendimento Distribuído		0,80	0,80	0,92	0,95	1,11	0,95	0,95	0,85	1,00	1,05	1,23	0,90

Composição da Receita



Portfólio de Investimentos

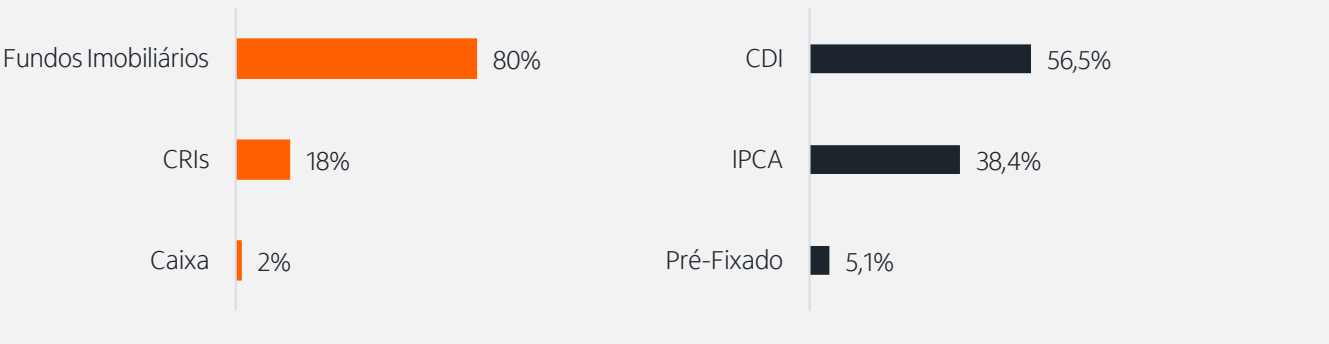


Alocação da Carteira

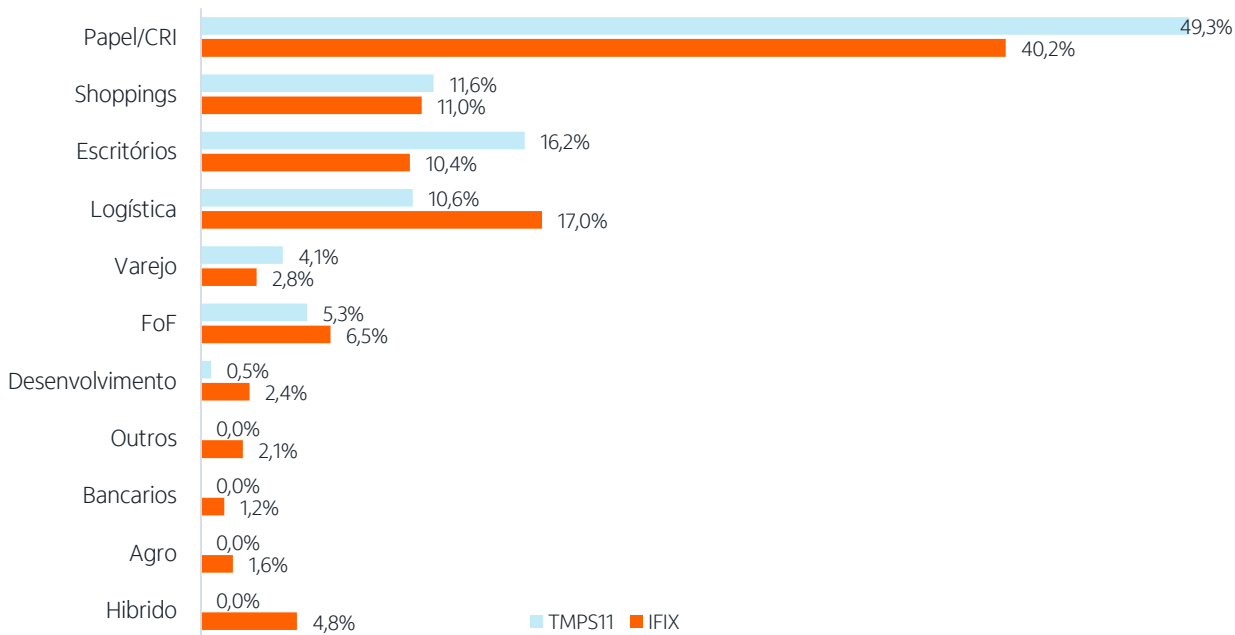
Nesse mês, utilizamos o caixa para aumentar em 2,75% nossa exposição em cotas de FIIs, que tiveram queda significativa no início do mês.

Durante o mês de julho o fundo realizou uma nova alocação em um CRI de uma empresa que atua no segmento de transportes e de armazéns, a uma taxa de CDI + 2,05% e duration de 1,97 anos. A estrutura de garantias da operação envolve fiança dos sócios e demais empresas do grupo, além de um armazém localizado em Paulínia com aproximadamente 100 mil m² de área e valor de R\$ 243 milhões, apresentando LTV de 59%.

Com isso nossa carteira exposta a CRIs atrelados a CDI, atingiu 10% do patrimônio do fundo, com uma taxa média de CDI+ 2,31 e duration de 2,45 anos.



Exposição Setorial (% PL Total)



Portfólio de Investimentos



Composição da Carteira – 15 Maiores FII's

FII	Setor	% do Tempus	Retorno da Cota	Dividend Yield on Cost (% a.a.)
1	Papel/CRI	9,36%	3,2%	11,2%
2	Papel/CRI	5,62%	-3,2%	12,10%
3	Shoppings	5,08%	3,6%	10,25%
4	Papel/CRI	5,05%	0,8%	11,03%
5	Escritórios	4,59%	-2,0%	8,10%
6	Papel/CRI	4,22%	-1,3%	11,15%
7	Papel/CRI	4,10%	1,0%	12,78%
8	Escritórios	4,03%	-2,1%	8,59%
9	Escritórios	3,70%	18,8%	7,87%
10	Logística	3,25%	-4,5%	8,44%
11	Logística	3,21%	0,2%	9,38%
12	Varejo	3,12%	8,1%	12,20%
13	Papel/CRI	2,47%	-3,7%	10,80%
14	Shoppings	2,35%	0,5%	9,08%
15	FoF	2,27%	-3,1%	12,42%
Total	-	62,42%	-	10,45%*

Composição da Carteira – CRIs

#	Setor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MtM	Volume (R\$ mm)	% da Carteira
1	Corporativo	CDI+	2,00%	2,00%	5,02	5,10%
2	Shoppings	CDI+	2,75%	2,75%	3,91	3,97%
3	Galpões Logísticos	IPCA+	2,05%	10,26%	2,64	2,68%
4	Agronegócio	IPCA+	12,92%	8,62%	2,17	2,20%
5	Home Equity	IPCA+	8,55%	8,20%	1,94	1,97%
6	Galpões Logísticos	CDI+	7,04%	1,50%	1,01	1,03%
7	Geração Distribuída	Pré-Fixado	12,08%	12,08%	0,90	0,91%

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 98,48
Número de Investidores	1.942
Valor da Primeira Cota:	R\$ 100,00
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora
Volume Negociado no mês (média diária)	R\$ 163.176,32
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.. 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