



Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 34.847.042/0001-84)

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e
relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

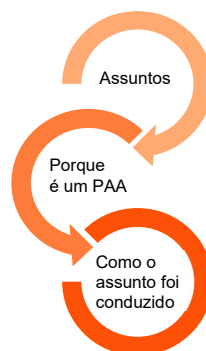
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 7) Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento direto e indireto em propriedades para investimento mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos. A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, pelo método de capitalização da renda, através da análise do fluxo de caixa descontado. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as



Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira 10048489750
CPF: 10048489750
Data/Hora da Assinatura: 31 March 2026 | 20:15 BRT
O: KPN Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC_SignatureID_Multipla
F0E3F054FF0A462

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 e 16				
Disponibilidades		65	0,05%	223	0,16%
		65	0,05%	223	0,16%
Títulos e valores mobiliários	5 e 14				
Cotas de fundo de renda fixa		8.320	5,77%	7.534	5,39%
		8.320	5,77%	7.534	5,39%
Direitos a receber	6				
Aluguéis a receber		1.886	1,30%	1.886	1,35%
		1.886	1,30%	1.886	1,35%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento	7 e 14				
Imóveis acabados		226.045	156,76%	226.045	161,76%
Ajuste de avaliação ao valor justo		30.055	20,84%	29.855	21,36%
		256.100	177,60%	255.900	183,12%
Total do ativo		266.371	184,72%	265.543	190,02%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	18	1.545	1,07%	1.371	0,98%
Taxa de administração e gestão	11 e 16	57	0,04%	54	0,04%
Auditoria e custódia		50	0,03%	47	0,03%
Provisões e contas a pagar		77	0,06%	123	0,09%
Obrigações por securizações de recebíveis	8	13.139	9,11%	14.821	10,61%
		14.868	10,31%	16.416	11,75%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo	8				
Obrigações por securizações de recebíveis		107.303	74,41%	109.377	78,27%
		107.303	74,41%	109.377	78,27%
Total do passivo		122.171	84,72%	125.793	90,02%
Patrimônio líquido					
	9				
Cotas integralizadas		148.582	103,04%	138.473	99,08%
Gastos com colocação de cotas		(2.756)	(1,91%)	(2.730)	(1,95%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(67.502)	(46,81%)	(50.746)	(36,31%)
Reserva de lucros		65.876	45,68%	54.753	39,18%
Total do patrimônio líquido		144.200	100,00%	139.750	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		266.371	184,72%	265.543	190,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6	23.893	22.958
		<u>23.893</u>	<u>22.958</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.d	200	3.900
Despesas de condomínio		(43)	(59)
		<u>157</u>	<u>3.841</u>
Securitização de recebíveis			
Despesas de juros sobre obrigações de securitização de recebíveis	8	(12.508)	(12.808)
		<u>(12.508)</u>	<u>(12.808)</u>
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(3)	-
		<u>(3)</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>11.539</u>	<u>13.991</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	894	569
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(160)	(125)
		<u>734</u>	<u>444</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	10, 11 e 16	(677)	(669)
Consultoria jurídica	10	(70)	(100)
Despesas de auditoria e custódia	10	(69)	(80)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(20)	(23)
Despesa de consultoria	10	(11)	(11)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(303)	(126)
		<u>(1.150)</u>	<u>(1.009)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>11.123</u>	<u>13.426</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>1.485.504</u>	<u>1.384.760</u>
Lucro por cota - R\$		<u>7,49</u>	<u>9,70</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>97,07</u>	<u>100,92</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		128.486	(2.730)	(35.533)	41.327	131.550
Cotas de investimentos integralizadas	9	9.987	-	-	-	9.987
Resultado do exercício		-	-	-	13.426	13.426
Distribuição de rendimentos	18	-	-	(15.213)	-	(15.213)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		138.473	(2.730)	(50.746)	54.753	139.750
Cotas de investimentos integralizadas	9	10.109	-	-	-	10.109
Resultado do exercício		-	-	-	11.123	11.123
Gastos com colocação de cotas		-	(26)	-	-	(26)
Distribuição de rendimentos	18	-	-	(16.756)	-	(16.756)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		148.582	(2.756)	(67.502)	65.876	144.200

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 34.847.042/0001-84
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	6	23.893	22.875
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(674)	(683)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(66)	(92)
Pagamento de despesas de anbima		(4)	(6)
Pagamento de anuidade B3		(17)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	10	(20)	(23)
Pagamento de despesas de consultoria	10	(11)	(11)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(160)	(125)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(430)	(192)
Caixa líquido das atividades operacionais		22.511	21.730
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação de cotas de fundo de renda fixa		(17.673)	(1.696)
Resgate de cotas de fundo de renda fixa		17.782	569
Caixa líquido das atividades de investimento		109	(1.127)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	9	10.109	9.987
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas		(41)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações com captação de recursos	8	(6.633)	(6.900)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	8	(9.631)	(8.569)
Rendimentos pagos	18	(16.582)	(15.050)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(22.778)	(20.532)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(158)	71
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		223	152
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		65	223
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		11.123	13.426
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		(894)	(569)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(200)	(3.900)
Despesas de juros sobre obrigações de securitização de recebíveis		12.508	12.808
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(26)	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais		22.511	21.730

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de classe única, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e seus suplementos, pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído em 05 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 31 de março de 2021.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido na exploração de imóveis, por meio de aquisição de ativos imobiliários, de forma a proporcionar aos seus cotistas obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à política de investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

O Fundo se destina a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, investidores em geral, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no regulamento do Fundo, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TSER11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com valor de R\$ 97,00 (noventa e sete reais), (Em 30 de dezembro de 2024 com valor de R\$ 100,00 (cem reais).

Mês	2025	2024
Janeiro	100,00	100,00
Fevereiro	100,10	100,00
Março	101,00	100,00
Abril	101,00	100,00
Maiο	102,00	100,00
Junho	100,80	100,00

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mês	2025	2024
Julho	100,80	100,00
Agosto	97,00	100,00
Setembro	97,00	100,00
Outubro	97,00	100,00
Novembro	97,00	100,00
Dezembro	97,00	100,00

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (Instrução CVM 516), pela Resolução CVM nº 175/22, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Moeda Funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por securitizações de recebíveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados,

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administradora são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.6 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.8 Lucro por cota

O lucro ou prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pela quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício.

3.9 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixas e equivalentes de caixa

Compreende o saldo disponível em conta corrente do Fundo cuja finalidade é registrar os pagamentos e recebimentos oriundos da atividade operacional do Fundo. A posição financeira em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 65 (R\$ 223 em 2024).

5. Títulos e Valores Mobiliários

Cotas de Fundos de Renda Fixa

	Administradora	31/12/2025		31/12/2024	
		Valor de mercado	% sobre PL	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	8.320	5,77%	7.534	5,39%
		8.320	5,77%	7.534	5,39%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001- 73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. A rentabilidade do Itaú Soberano RF Simples LP é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários que compõe sua carteira, operações compromissadas e títulos públicos federais. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. As demonstrações financeiras do fundo referente ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram auditadas pela Deloitte, que emitiram o relatório sem modificação em 19 de janeiro de 2026.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 734 (R\$ 444 em 2024) líquido de imposto de renda, registrada na rubrica de outros ativos financeiros.

6. Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Compreendem a posição financeira dos aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024 decorrentes das propriedades de investimentos do Fundo em atividade de locação. Os respectivos aluguéis, são recebidos mensalmente, cujo prazo médio de recebimento é de 30 dias. A receita é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas de aluguel no montante de R\$ 23.893 (R\$ 22.958 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de R\$ 1.886 (R\$ 1.886 em 2024), registrado na rubrica aluguéis

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a receber, no ativo, refere-se ao aluguel de dezembro, cujo recebimento por parte do Fundo ocorre no mês subsequente.

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa - Aluguéis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício. Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

7. Propriedades para investimento

a) Características gerais do imóvel

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o imóvel que compõe a carteira do Fundo, possui as seguintes características:

Propriedade	Edifício Araucária - Torre V
Tipologia do imóvel	Imóvel corporativo, com contrato Built to Suit
Descrição do empreendimento	Composto por uma unidade autônoma loja e uma unidade autônoma escritórios corporativos, com área privativa de locação de 17.551m², foi construído no "Condomínio Castello Branco Office Park ("Empreendimento"), conforme auto de vistoria parcial nº 00025/2020, expedido em 31 de agosto de 2020 pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura de Barueri/SP, e corresponde à fração ideal de 18,1513% do Empreendimento.
Área de terreno	92.075,80m²
Área de construção	37.000,00m²
Área privativa	17.551,00m²
Estágio de construção	Acabado
Valor justo / contábil em 31 de dezembro de 2025	R\$ 256.100
Valor justo / contábil em 31 de dezembro de 2024	R\$ 255.900

b) Determinação do valor justo

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo método de capitalização da renda, sendo está a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontando a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação e, ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado, foi aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Ano	Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	vacância
2025	Edifício Araucária - Torre V	10 anos	9,25%	8,50%	18%
2024	Edifício Araucária - Torre V	10 anos	9,00%	8,25%	21%

O crescimento real foi de 0,50 % no 2º ano e 1% a partir do 3º ano.

c) Avaliador

A avaliação do imóvel foi efetuada pela Colliers International do Brasil, avaliador independente, através do laudo de avaliação nº 15.479/2025.

d) Movimentação no resultado dos exercícios

Saldo em 31 de dezembro de 2023	252.000
Ajuste a valor justo	3.900
Saldo em 31 de dezembro de 2024	255.900
Ajuste a valor justo	200
Saldo em 31 de dezembro de 2025	256.100

8. Obrigações por securitizações de recebíveis

Compreende o saldo a pagar pela Cédula de Crédito Imobiliário firmada em 30 de março de 2021 pelo preço unitário de R\$ 110.000 e prazo de 168 meses, sem garantia, com parcelas mensais cuja atualização monetária é efetuada pelo IPCA/IBGE e possui incidência de 5,5% de taxa de juros ao ano. A data da primeira parcela foi paga em 16 de abril de 2021 e a última parcela é devida em 16

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de março de 2035. O saldo atualizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é composto pelas seguintes movimentações ocorridas nos exercícios:

<u>Cédula de Crédito Imobiliário</u>	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	126.859
Atualização monetária - IPCA + Juros - 5,5% a.a.	12.808
(-) Parcelas pagas	(8.569)
(-) Amortização	(6.900)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	124.198
Atualização monetária - IPCA + Juros - 5,5% a.a.	12.508
(-) Parcelas pagas	(9.631)
(-) Amortização	(6.633)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	120.442
Saldo em 31 de dezembro de 2025	120.422
Curto prazo	13.139
Longo prazo	107.303

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 1.485.504 (1.384.760 em 2024) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário na respectiva data-base é de R\$ 97,07 (noventa e sete reais e sete centavos) (R\$ 100,93 (cem reais e noventa e três centavos) em 2024).

a) Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo. O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de cotas, em classe única, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos em regulamento.

As cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, conforme descrito em Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não pode ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve emissão e integralização de 100.744 (99.876 em 2024) cotas no montante de R\$ 10.109 (R\$ 9.987 em 2024).

b) Rentabilidade do patrimônio líquido

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foram as seguintes:

Mês	Valor da Cota (em Reais)	Patrimônio líquido	Rentabilidade no período %
Dezembro/2025	97,07	144.200	7,27%
Dezembro/2024	100,92	139.750	9,66%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 139.296 (R\$ 132.414 em 2024).

10. Encargos debitados ao Fundo

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do Fundo. Abaixo está relacionado o montante do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e sua representatividade com relação ao patrimônio líquido médio.

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	% PL	Valores	% PL
Taxa de administração e gestão	(677)	0,49%	(669)	0,48%
Outras receitas (despesas) operacionais	(303)	0,22%	(126)	0,09%
Consultoria jurídica	(70)	0,05%	(100)	0,07%
Despesas de auditoria e custódia	(69)	0,05%	(80)	0,06%
Despesa de consultoria	(11)	0,01%	(11)	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	0,01%	(23)	0,01%
TOTAL	(1.150)	0,83%	(1.009)	0,72%

11. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, nos termos da tabela abaixo, que será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado.

Patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de administração
Até R\$ 500.000	0,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,17% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,12% a.a.

Pela gestão da carteira do Fundo, o Fundo paga ao gestor uma taxa de gestão nos termos da tabela abaixo, sobre o patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo.

Patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de gestão
Até R\$ 500.000	0,80% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,83% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,88% a.a.

A taxa de administração e a taxa de gestão observarão o valor mínimo mensal de R\$ 12,5 cada, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA.

As remunerações acima ficarão suspensas pelo período de 24 meses, contados a partir de fevereiro de 2024, no qual será devida pelo Fundo aos prestadores de serviço essenciais, quais sejam, Administrador e Gestor, a remuneração mensal fixa de R\$ 54, conforme ajustado pelo IPCA anualmente, tendo como data-base fevereiro de 2024, a ser igualmente dividida entre o Administrador e o Gestor. Findo prazo ora descrito, as remunerações voltarão a vigorar em todos os seus efeitos.

As remunerações acima, são provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 677 (R\$ 669 em 2024).

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025 relativo à taxa de administração e gestão totalizou em R\$ 57 (R\$ 54 em 2024).

12. Gerenciamento de riscos

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no seu regulamento:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 9ºB da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM e/ou para negociação no Mercado de Balcão Organizado.

Risco do fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou na amortização das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos, poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais,

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis-alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de titular do imóvel-alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado, de forma que tal evento poderá culminar na amortização proporcional das cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

13. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

14. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 (CPC 46) – Instrumentos Financeiros e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total em 31/12/2025
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.320	-	8.320
Propriedades para investimento	-	-	256.100	256.100
Total do ativo	-	8.320	256.100	264.420
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total em 31/12/2024
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de fundos de renda fixa	-	7.534	-	7.534
Propriedades para investimento	-	-	255.900	255.900
Total do ativo	-	7.534	255.900	263.434

Não houve alteração e/ou transformação dos ativos de um determinado nível para outro.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Partes relacionadas

Os saldos de transações com partes relacionadas de natureza ativa, passiva e do resultado do período estão relacionadas abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	338
Taxa de Gestão	TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.	Administradora	339

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	28
Taxa de gestão	TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.	Gestora	29

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	326
Taxa de Gestão	TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.	Administradora	343

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	27
Taxa de gestão	TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.	Gestora	27

17. Custódia de títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimentos são custodias pelo respectivo administrador do fundo.

18. Distribuição de rendimentos

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Farão jus aos rendimentos descritos acima os titulares de cotas do fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

O Administrador pode ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis-alvo e/ou outros ativos.

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	11.123	13.426
Ajuste ao valor justo com (imóveis)	(200)	(3.900)
Aluguéis a receber	-	(83)
Despesas operacionais - auditoria	4	(12)
Despesas operacionais - IPTU	-	(50)
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	5.875	6.012
Despesas operacionais - taxa Adm e gestão	3	(14)
Outras despesas/receitas	222	34
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	17.027	15.413
Rendimentos apropriados	16.756	15.213
Rendimentos a distribuir	(1.545)	(1.371)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.371	1.208
Rendimentos líquidos pagos no exercício	16.582	15.050
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,41%	98,70%

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Deliberações em assembleia

Em 05 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Alterar o regulamento, de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento do Fundo e do seu regulamento à Resolução CVM 175;
- (ii) Alterar o regulamento, de forma a ajustar artigos do “Capítulo III – Da Taxa de Administração e Da Taxa de Gestão” do regulamento para fazer melhorias de transparência sobre a Taxa de Gestão, bem como para fazer constar a regra sobre a alteração temporária da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais pactuada no “Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário”, entre o Fundo e seu gestor;
- (iii) Autorizar o empréstimo de títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Bacen ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias; e
- (iv) Consolidar a nova versão do regulamento

Em 26 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária, foi apresentada, para aprovação, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 17 de julho de 2025, por meio da Ato do Administrador, foi aprovada a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”), as quais, respeitado o Direito de Preferência, serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo foi adaptado aos termos da RCV 175 em 05 de maio de 2025.

Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Eventos subsequentes

Em 18 de março de 2026, foi concluída a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas, cujo quórum alcançou aproximadamente 99,94% das cotas emitidas. Todas as matérias submetidas à deliberação foram aprovadas integralmente, incluindo:

(i) alteração da modalidade de contratação da TS Gestão, sem remuneração de descontinuidade, condicionada à contratação da gestora como consultora imobiliária até dezembro de 2026;

(ii) alteração da denominação do Fundo para “Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”;

(iii) assunção, pela BRL Trust, das funções de Gestora, cumulativamente à atividade de Administração;

(iv) prorrogação da suspensão das remunerações previstas nos artigos 9, 10 e 11 do Regulamento, mantendo remuneração mensal fixa pelos prestadores essenciais;

(v) aprovação da nova taxa de gestão a ser percebida pela BRL Trust;

(vi) alteração do artigo 23 do Anexo Descritivo A do Regulamento, referente às regras de emissões de cotas e direito de preferência;

(vii) aprovação da BRL Trust como coordenadora líder da 5ª emissão de cotas;

(viii) aprovação da 5ª emissão de cotas, no montante inicial de R\$ 120 milhões, destinada exclusivamente a investidores profissionais, sem direito de preferência, sob regime de melhores esforços.

O Regulamento do Fundo será consolidado para refletir todas as alterações aprovadas.

24. Diretor e contador

Roger Vicente Lima

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 93924663-7C3E-45D5-B7D0-563AF76DB51A

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Tishman 2025_completo.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 31

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Nayara Kloppe

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmo Dellape Baptista B32, Itai

Time Zone: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

nayara.kloppe@pwc.com

IP Address: 201.56.5.228

Record Tracking

Status: Original

31 March 2026 | 19:21

Holder: Nayara Kloppe

nayara.kloppe@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

31 March 2026 | 20:15

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Hugo Lisboa

hugo.lisboa@pwc.com

Partner

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:


F9E9F354FFDA462...

Timestamp

Sent: 31 March 2026 | 19:21

Viewed: 31 March 2026 | 20:15

Signed: 31 March 2026 | 20:15

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SyngularID Multipla

Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.56.5.228

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Nayara Kloppe

nayara.kloppe@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 31 March 2026 | 20:15

Viewed: 31 March 2026 | 20:15

Signed: 31 March 2026 | 20:15

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2026 19:21
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2026 20:15
Signing Complete	Security Checked	31 March 2026 20:15
Completed	Security Checked	31 March 2026 20:15

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------