

Janeiro 2024

Relatório Gerencial
Tishman Speyer Renda Corporativa FII | TSER11



TISHMAN SPEYER

Panorama do Fundo

IPO do fundo

- 31/03/2021

Gestor

- TS Gestão e Consultoria Imobiliária LTDA

Administrador

- BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração e Gestão

1.00% sobre o Patrimônio Líquido

Desconto: - 1º ao 12º mês: 80%
 - 13º ao 24º mês: 60%
 - 25º ao 36º mês: 35%

Quantidade de emissões

- 2 emissões

Pagamento da Distribuição de resultados

- 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Início de negociação na Bovespa

- 07/07/2021

Tipo Anbima

- FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Lajes Corporativas”.

Objetivo do fundo

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 Alvo, por meio de aquisição de Ativos Imobiliários.

Informações Gerais

Cota Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	Distribuição R\$/cota	Área Bruta Locável	Dividend Yield anualizado
101,71 ¹	130.679.767,26 ¹	0,94	19.621,50m ²	11,3%

Comentários do Gestor

A distribuição de novembro ficou em R\$ 0,94 / cota, representando um dividend yield anualizado de 11,3%.

A variação do IPCA no mês foi 0,42% e a variação acumulada para os últimos 12 meses foi de 4,51%. O IFIX, índice de fundos imobiliários na B3, registrou uma valorização 60bps, subindo para os 3.334. O IBOV, principal indicador de desempenho das ações negociadas na B3, registrou uma queda de 3,73% no mês, chegando em 127.752 pontos.

Importante destacar o último corte na taxa SELIC do ano, agora em 11,15% a.a. O corte gera um impacto positivo no setor de fundos imobiliários, favorecendo o segmento de investimento em renda variável. Pelo entendimento do gestor, a nova lei 4.173 não trará alterações tributárias ao fundo.

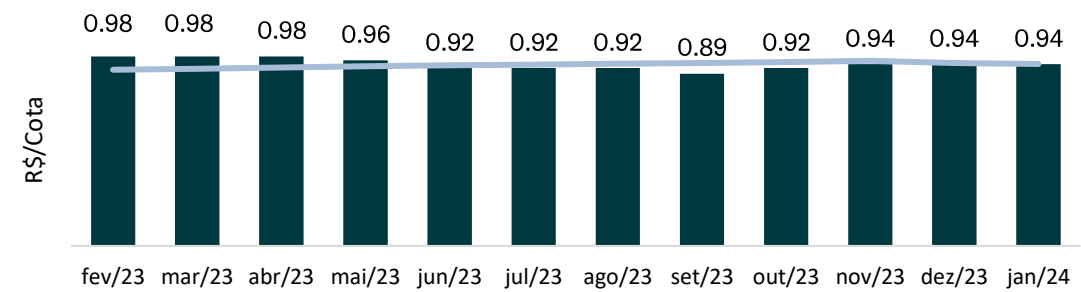
¹Data base: 31/01/2024

Performance do Fundo

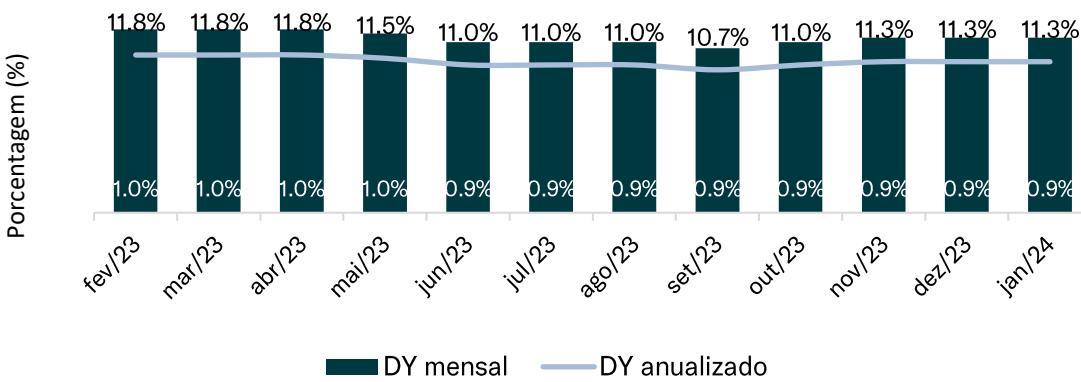
Demonstração da base de distribuição dos dividendos

	Mês Dezembro 2023	Acumulado do exercício
Receitas	1,937,343	1,937,343
Receitas de aluguel	1,886,240	1,886,240
Receitas financeiras	51,103	51,103
Despesas	(85,007)	(85,007)
Imposto de Renda sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(10,415)	(10,415)
Operacionais	(74,593)	(74,593)
Resultado Operacional	1,852,336	1,852,336
Despesas de juros CRI Torre V - Araucária	(570,578)	(570,578)
Lucro ajustado para distribuição	1,281,758	1,281,758
Quantidade de cotas	1,284,884	1,284,884
Lucro ajustado por cota - R\$	1,00	1,00
Distribuição por cota – R\$	0,94	0,94

Histórico de distribuição por cota (TSER11)



Dividend Yield



¹Na data base do relatório

Fonte: Tishman Speyer

Panorama do CRI - Tishman

Informações Gerais

Volume Total da Emissão

- R\$ 110 M

Valor Atualizado do Saldo Devedor

- R\$ 126.9 M

Indexador

- IPCA

Agente Fiduciário

- Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Emissão | Séries

- 4 | 240

Código IFs

- 21D0001404

Data de Emissão

- 06/04/2021

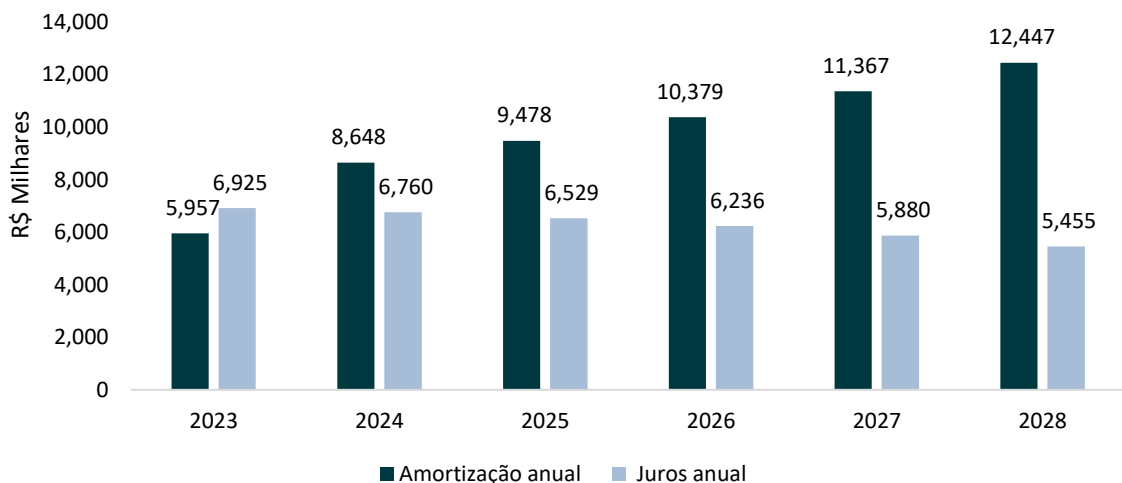
Data de Vencimento

- 20/03/2035

¹Na data base do relatório

²Gráfico: Valor histórico em 2023 e projeção para 2024+

TSER CRI | Amortização e juros no tempo



Fonte: Virgo e projeção de inflação do Boletim Focus

Ativo do Fundo

Torre V - Araucária

O empreendimento

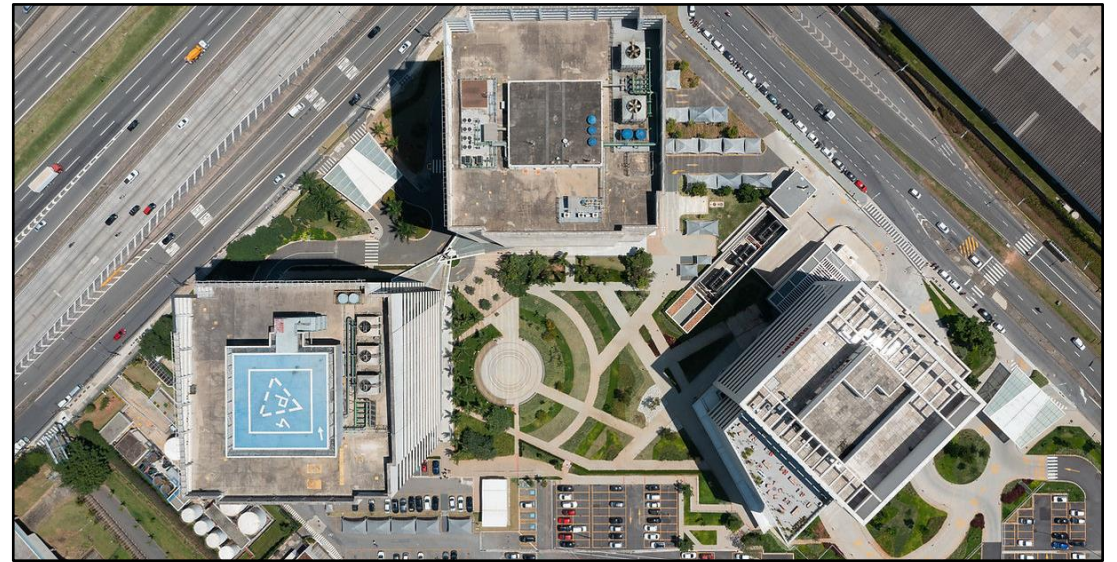
- Parte do complexo empresarial Castelo Branco Office Park, em Alphaville
- Localizado entre três grandes vias da região:
 - Av. Sylvio Honório Alvares Penteado | Rod. Castelo Branco | Al. Araguaia
- Certificação sustentável LEED Gold
- Taxa de ocupação: 100% da área locável de escritório
- Classificação: *Triple A*
- Área locável: 19,026 m² (BOMA)
- Contrato: *Built-to-suit*, 15 anos (início Ago/2020)
- Principais Locatárias: DuPont e IFF Danisco
- Loja de 596m² (Privativa) no térreo disponível para locação
- LTV: 51,1%¹

Accessibilidade

- Distâncias
 - 3 km do Rodoanel
 - 10 km de São Paulo

¹Na data base do relatório





Contato

Site da gestora:

<https://www.tishmanspeyergestora.com.br/>

Fale Conosco:

Av. Jornalista Roberto Marinho, 85 – 24º andar

Cidade Monções – São Paulo/SP | 04576-010

+55 11 3028-7400

gestora@tishmanspeyer.com.br



Disclaimer

Este material foi preparado pela TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda. (“Gestora”). Tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”). As informações aqui contidas não devem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório de investimento no Fundo, sendo recomendável a leitura cuidadosa do regulamento, do prospecto e demais documentos do Fundo, bem como a consulta a profissionais especializados para avaliar os aspectos jurídicos e fiscais, e os riscos atrelados a eventual investimento no Fundo.

Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações aqui contidas são referenciadas nas datas aqui mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente pela Gestora e outras fontes externas. A Gestora não garante a veracidade e a integridade das informações e dos dados constantes deste material, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a Gestora acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam garantia ou promessa de retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A Gestora não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador fiduciário, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). É vedada a cópia, distribuição ou reprodução, total ou parcial, deste material sem a prévia e expressa concordância da Gestora.



TISHMAN SPEYER