

# Tishman Speyer Renda Corporativa FII

**TSER11**

**Relatório Gerencial  
Referência Outubro 2021**



**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

- 1 emissão

### 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

O Fundo tem como objetivo 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 Alvo, por meio de aquisição de Ativos Imobiliários.

## Informações Gerais

Cota Patrimonial	Patrimônio líquido	Distribuição R\$ / Cota	Distribuição projetada em Outubro R\$ / Cota	ABL	Dividend Yield anualizado
96,51 <sup>1</sup>	116.293.182,61 <sup>1</sup>	0,80	0,93	19.621,50m <sup>2</sup>	11,16%

<sup>1</sup>Data base: 31/10/2021

### Performance do fundo

- A distribuição de outubro ficou em R\$ 0,93 / cota, levando a um dividend yield anualizado de 11,16%.
- O ativo comercial está 100% locado para as locatárias DuPont e IFF/Danisco e o gestor continua trabalhando na locação da loja vaga no térreo.
- Com o retorno gradativo das pessoas ao escritório, atualmente o prédio tem atualmente uma ocupação em torno de 25%. Acreditamos que esse percentual de ocupação deva aumentar nos próximos meses.

### Mercado e macroeconomia

- A variação do IPCA de outubro foi 1,25% e variação acumulada para os últimos 12 meses de 10,67%. No mês de outubro, a pressão inflacionária veio novamente dos aumentos nos preços dos combustíveis.
- Outro fato importante no período foi a proposta do governo em exceder o teto de gastos com a proposta da PEC dos Precatórios. Com a ausência de uma política fiscal, o atual cenário tem sido muito desafiador para o BACEN que vem sendo a única âncora para controle da inflação. Durante o mês de outubro o BACEN aumentou a SELIC em 150bps, levando o juro a 7,75% ao ano. A expectativa do mercado é que haja na próxima reunião mais um ajuste forte na taxa básica fechando o ano em torno de 9,5% a.a.
- Como consequência de toda essa discussão e da ameaça ao teto de gastos, os mercados tiveram uma performance extremamente negativa em outubro. O IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de 1,47% no mês de outubro e no exercício de 2021 uma queda acumulada de 6,78%.

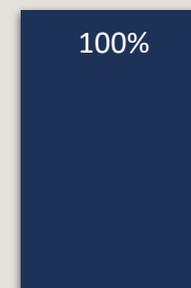
## Demonstração da base de distribuição dos dividendos

	Mês Outubro 2021	Acumulado do exercício
<b>Receitas</b>	<b>1.707.201</b>	<b>11.253.224</b>
Receitas de aluguel	1.693.838	11.027.130
Receitas financeiras	13.363	226.094
Outras Receitas	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(34.023)</b>	<b>(412.285)</b>
IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(3.011)	(50.953)
Operacionais	(31.012)	(361.332)
<b>Lucro (prejuízo) contábil líquido do período</b>	<b>1.673.178</b>	<b>10.840.939</b>
<b>Ajuste para distribuição do resultado (Receitas e Despesas)</b>		
Juros CRI Torre V - Araucária	(503.391)	(2.023.255)
Outros ajustes	1.842	(2.510.962)
<b>Lucro (prejuízo) - caixa ajustado do período</b>	<b>1.171.630</b>	<b>6.306.722</b>
Quantidade de cotas	1.205.000	1.205.000
<b>Lucro (prejuízo) - caixa ajustado do período por cota - R\$</b>	<b>0,97</b>	<b>5,23</b>
<b>Distribuição por cota - R\$</b>	<b>0,93</b>	<b>5,03</b>

## Histórico de distribuição por Cota (R\$) e Dividend Yield

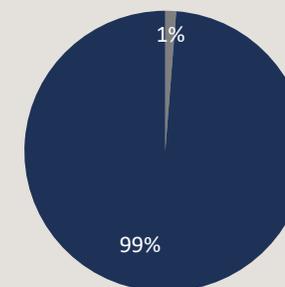
	2021		
	Dividend Yield <sup>1</sup>		
	Distribuição R\$/cota	DY mensal	DY anualizado
Junho	0,80	0,80%	9,60%
Julho	0,90	0,90%	10,80%
Agosto	0,80	0,80%	9,60%
Setembro	0,80	0,80%	9,60%
Outubro	0,93	0,80%	9,60%

### Ativos Imobiliários



■ Torre V - Ed. Araucária

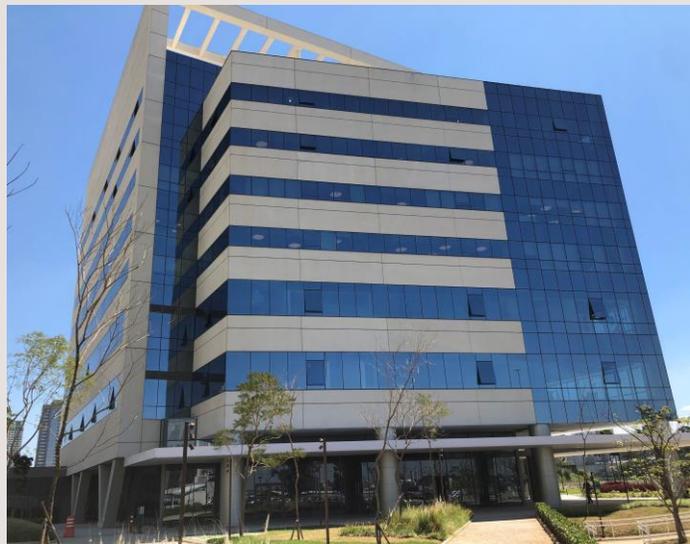
### Carteira do Fundo



■ Torre V - Ed. Araucária ■ Renda Fixa

<sup>1</sup>Cálculo com base no valor de emissão da cota (R\$ 100,00)

## Torre V Ed. Araucária



### Panorama do empreendimento

- Parte do complexo empresarial Castelo Branco Office Park, em Alphaville - Barueri
- Localizado entre três grandes vias da região:
  - Av. Sylvio Honório Alvares Penteado
  - Rodovia Castelo Branco
  - Al. Araguaia
- Certificação sustentável: Certificação sustentável LEED Gold
- Taxa de ocupação: 100% da área locável de escritório
- Classificação: *Triple A*
- Área locável: 19,026 m<sup>2</sup> (BOMA)
- Contrato: *Built-to-suit*, 15 anos (início Ago/2020), assegurado pela *holding*
- Principais Locatárias: DuPont e IFF Danisco
- Loja de 596m<sup>2</sup> (Privativa) no térreo disponível para locação
- LTV: 51.1%

### Accessibilidade

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



Acesso a  
SP

Acesso ao Condomínio  
Castello Branco Office park

 Portarias de acesso

**Site Gestora:** <http://tishmanspeyer.com.br/public/gestora/>

### **Fale conosco:**

Av. Jornalista Roberto Marinho, 85 – 24º andar

Cidade Monções – São Paulo/SP

04576-010

+55 11 3028-7400

[gestora@tishmanspeyer.com.br](mailto: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