

Relatório Gerencial



TISHMAN SPEYER

Tishman Speyer Renda Corporativa FII | TSER11

Ago/25





IPO
21/03/2021

Início de Negociação na B3
07/07/2021

Gestor
TS Gestão e Consultoria Imobiliária LTDA.

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

Taxa de Administração e Gestão

- De fev/24 à jan/25: R\$ 54.000,00 a.m.;
- De fev/25 à jan/26: R\$ 56.608,84 (R\$ 54.000,00 a.m. reajustado conforme a variação do IPCA);
- A partir de fev/26: 1,00% sobre o PL*.

Distribuição de Rendimentos
10º dia útil do mês subsequente à data de recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

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

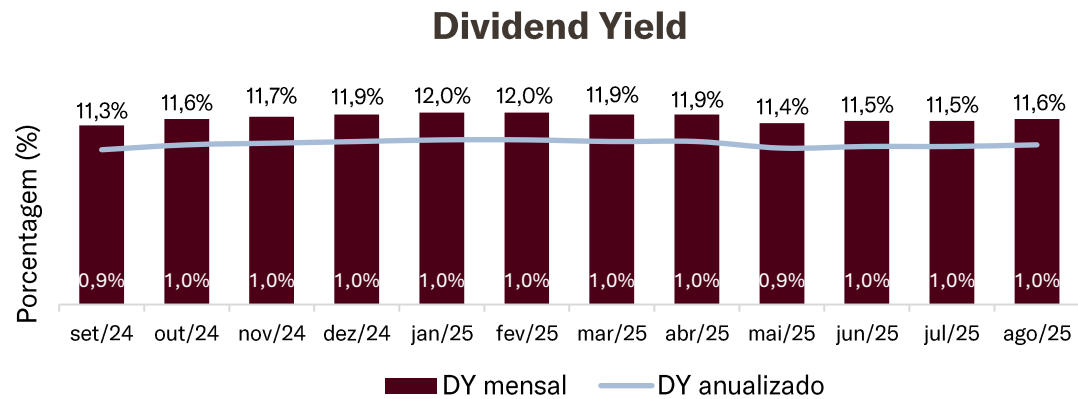
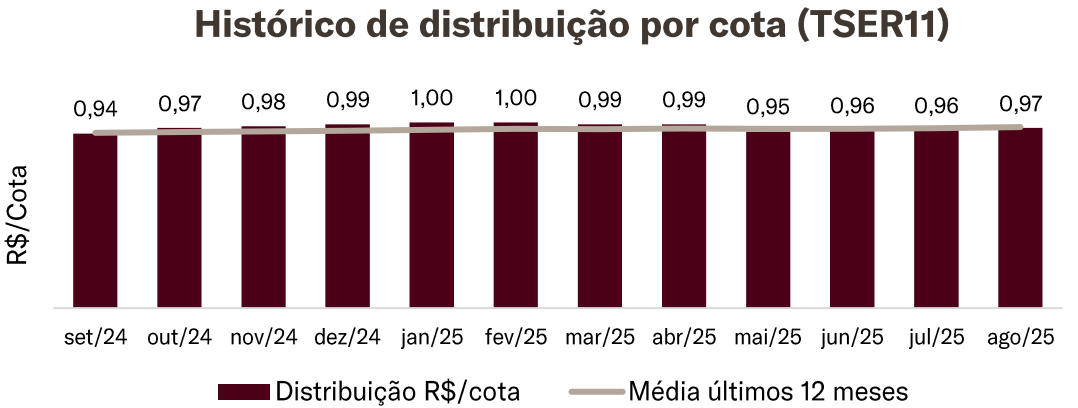
PL R\$ 134.829.899,38	Cota Patrimonial 97,37 ¹	Rendimento/Cota R\$ 0,97	Área Bruta Locável 19.621,50 m²	DY anualizado 11,6%
---------------------------------	---	------------------------------------	---	-------------------------------

Comentário do Gestor

- Em fevereiro de 2024, a Taxa Administração foi reduzida por um período de 24 meses, contados a partir de fevereiro de 2024, inclusive. O valor mensal cobrado é de R\$ 54.000,00, atualizado pelo IPC-A. Até o momento, após a redução, a equipe de gestão estima que foi convertida uma economia em benefício aos cotistas de, aproximadamente, R\$ 1 milhão.
- A distribuição de julho foi de R\$ 0,97/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,6%.
- A variação do IPCA no mês de agosto foi de -0,11% e a variação acumulada para os últimos 12 meses foi de 5,13%. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, registrou uma valorização de 1,16%. Já o IBOV, principal indicador de desempenho das ações negociadas na B3, registrou uma valorização de 6,28% no mês, chegando a 141.422 pontos.
- Em agosto de 2025, concluímos a 4ª emissão de cotas do TSER11. Foram subscritas e integralizadas 100.744 (cem mil e setecentos e quarenta e quatro) cotas, totalizando um montante total de R\$ 9.993.804,80 sem considerar as taxas de distribuição. Os recursos serão destinados à manutenção do caixa para o pagamento das parcelas de amortização do CRI, cujas informações detalhadas se encontram na [página 4](#) desse relatório.



Demonstração do Resultado – TSER11	Ago/25	2025
Receitas	2.070.631	16.165.357
Receitas de aluguel	1.966.172	15.725.372
Receitas financeiras	104.460	439.985
Despesas	-168.867	-786.719
Imposto de Renda sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-23.542	-93.413
Operacionais	-145.325	-693.306
Resultado Operacional	1.901.764	15.378.638
Despesas de juros CRI Torre V - Araucária	-551.695	-4.452.965
Lucro ajustado para distribuição	1.350.069	10.925.674
Quantidade de cotas	1.384.760	1.384.760
Lucro (prejuízo) caixa ajustado do período por cota - R\$	0,97	7,86
Distribuição por cota	0,97	7,82



CRI – TSER11



TISHMAN SPEYER

Volume Total
R\$ 110 milhões

Saldo Devedor
R\$ 123,0 milhões

Indexador
IPCA

Cupom
5,5% a.a.

Agente Fiduciário
Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

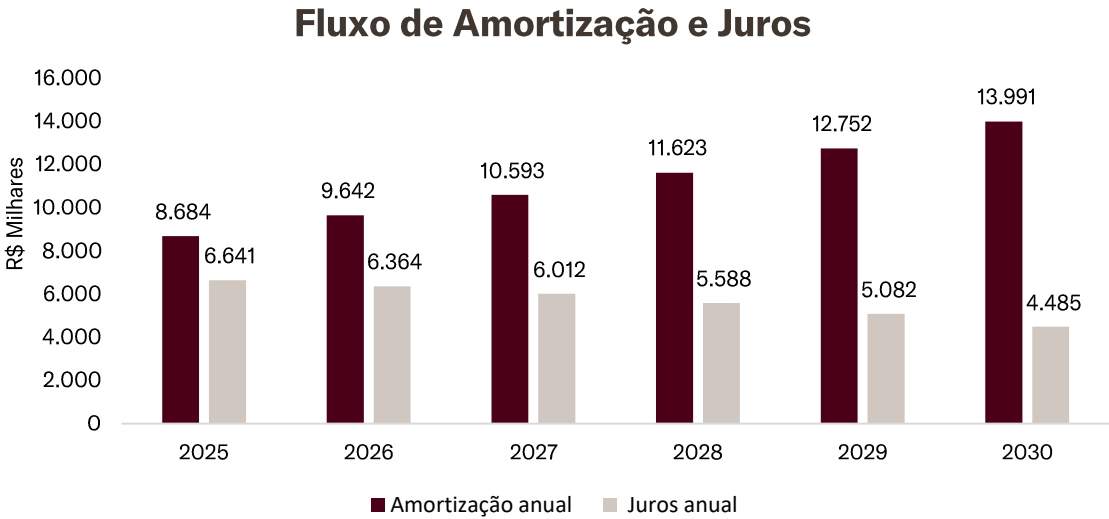
Emissão
4ª

Série
240°

Código IF
21D0001404

Data de Emissão
06/04/2021

Data de Vencimento
20/03/2035



Fonte: Tishman Speyer

Ativo: Torre V - Araucária



TISHMAN SPEYER

Descrição

Adquirido em 2021 pelo Tishman Speyer Renda Corporativa FII - TSER11, o empreendimento **Torre V - Araucária** faz parte do complexo empresarial Castelo Branco Office Park, em Alphaville, estando a 3 km do Rodoanel e a 10 km de São Paulo. Desde agosto de 2020, está 100% locado para a Dupont. O empreendimento também conta com uma loja de 595m² de área privativa, que no momento está vaga.

Endereço

Av. Sylvio Honório Álvares Penteado, 370 - Tamboré, Barueri - SP, 06460-025

Classificação

Triple A

Área Locável (BOMA)

19.026 m²

LTV

47,9%¹

Certificação

LEED Gold

Contrato

Built-to-suit, com duração de 15 anos.

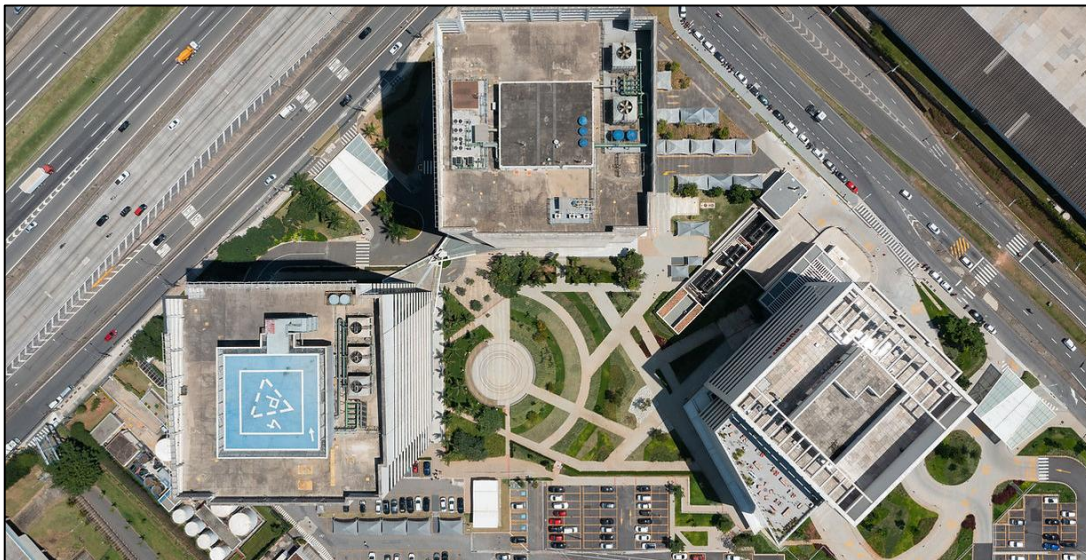


¹Data base do Relatório

Ativo: Torre V - Araucária



TISHMAN SPEYER



Fale Conosco

Endereço

Av. Jornalista Roberto Marinho, 85, 24º andar, Cidade Monções – São Paulo/SP | CEP: 04576-010

Telefone

+55 11 3028-7400

E-mail

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