

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	41.219.028/0001-00
<b>Data de Funcionamento:</b>	26/02/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BR09XMCTF008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	78.632,05
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Lajes Corporativas <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO DAYCOVAL S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	62.232.889/0001-90
<b>Endereço:</b>	AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	<b>Telefones:</b>	(11) 3138-8928 (11) 3138-1678 (11) 3138-1678
<b>Site:</b>	www.daycoval.com.br	<b>E-mail:</b>	middlesmc@bancodaycoval.com.br
<b>Competência:</b>	12/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.	10..26.2.9/10/0-00	Av. roberto Marinho, nº 85, conj. 242, Sala 27	(11) 3028-7400
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62..23.2.8/89/0-00	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57..75.5.2/17/0-00	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos,105, Torre A, 6º ao 12º Andar - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			

	Não possui informação apresentada.						
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>						
	O Fundo tem por objetivo auferir receitas com alugueis, bem como ganho de capital, mediante a operações com as seguintes características: I. A compra e venda de Ativos Imobiliários e/ou direitos reais sobre Ativos Imobiliários, e Outros Ativos; e Administração de Ativos Imobiliários e o respectivo recebimento de alugueis dos Ativos Imobiliários						
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>						
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>						
	O Fundo apresentou um resultado de R\$ 15.552.775,73						
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>						
	O mercado encontra-se em um período desafiador, com o fim da pandemia e alto nível da taxa de juros. Com um cenário de incertezas macroeconômicas e políticas, diversas empresas adiaram seus planos de relocação. A obra de retrofit foi encerrada e o gestor continua trabalhando na prospecção de inquilinos para ocupação da área vaga. A ideia de campus transmite maior segurança aos locatários em questão de distanciamento social e também as diversas amenities contribuem para o bem estar, promovendo uma maior hospitalidade aos locatários. Além disso, a tecnologia, amenities, áreas comuns bem planejadas e serviços diversos, criam uma identidade única para o ativo. O edifício já está recebendo visitas de potenciais locatários.						
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>						
	Estamos com a nova campanha de marketing ativa, de acordo com os padrões globais da empresa, para atingir um público mais qualificado e segmentado através de anúncios. Além disso, desenvolvemos um projeto de face lift para o prédio, criando uma nova comunicação visual e um market center/showroom no prédio.						
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>						
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>						
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>			<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>		<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>	
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>		<b>Valor (R\$)</b>				
	Edifício Serasa - Matricula 17.932		89.000.000,00	SIM		-11,44%	
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>						
	Para obtenção do valor de mercado de locação, adotou-se o método Comparativo Direto de Dados de Mercado e fluxo de caixa descontado para determinação do valor justo do imóvel.						
<b>7.</b>	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>						
	<b>Nº do Processo</b>	<b>Juízo</b>	<b>Instância</b>	<b>Data da Instauração</b>	<b>Valor da causa (R\$)</b>	<b>Partes no processo</b>	<b>Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>
	1027022-85.2022.8.26.0053	10ª Vara de Fazenda Pública	1ª Instância	16/05/2022	2.011.340,01	Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário X Prefeitura do Município de São Paulo	possível
	<b>Principais fatos</b>						
	Em 27/01/2023, proferida sentença declarando abusiva e ilegal a cobrança do ITBI, com base no valor venal de referência e condenando a requerida a restituir à autora os valores cobrados a maior quando do recolhimento do imposto. Protocolamos Embargos de Declaração em 08/02/2023 unicamente para que seja aplicada a tese firmada em julgamento do caso repetitivo nº 1.495.146 –MG, de modo que os juros moratórios aplicáveis na repetição do indébito deverão corresponder aos mesmos índices de utilizados pelo Município de São Paulo para correção e cobrança de seus créditos tributários, desde o mês seguinte ao pagamento até a efetiva devolução.						
	<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>						
	Os valores já foram pagos, tratando-se de repetição de indébito						
<b>8.</b>	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>						
	Não possui informação apresentada.						
<b>9.</b>	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>						
	Não possui informação apresentada.						
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>						
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>						
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a>						

10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	As solicitações podem ser feitas no email: adm.fundos@bancodaycoval.com.br, erick.carvalho@bancodaycoval.com.br, middlesmc@bancodaycoval.com.br, correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e na página do FII na CVM (https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg)		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Artigos retirados do regulamento vigente: Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas. Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	Não há previsão no regulamento.		
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>		
<b>11.1</b>	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Parágrafo 1º: Ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	716.792,51	81,00%	0,81%
<b>12.</b>	<b>Governança</b>		
<b>12.1</b>	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>12.2</b>	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Erick Warner de Carvalho	<b>Idade:</b> 43
	<b>Profissão:</b>	Diretor de Administração Fiduciária	<b>CPF:</b> 27764653861
	<b>E-mail:</b>	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Administração de Empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 25/09/2020
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	Não possui informação apresentada.		
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>	
	<b>Qualquer condenação criminal</b>		
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>		

	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%	1,00	78.632,05	100,00%	0,00%	100,00%
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.						
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	<a href="https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral">https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral</a>					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	<a href="https://ri.daycoval.com.br/">https://ri.daycoval.com.br/</a>					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	<a href="https://ri.daycoval.com.br/">https://ri.daycoval.com.br/</a>					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	O Administrador possui equipes direcionadas para asseguarção do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.					
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	Não possui informação apresentada					

### Anexos

[5.Riscos](#)

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---