

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	41.219.028/0001-00
Data de Funcionamento:	07/07/2021	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR09XMCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	83.132,05
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	0300 111 0500 (11) 3563-4389
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.	10.262.910/0001-04	Av. roberto Marinho, nº 85, conj. 242, Sala 27	(11) 3028-7400
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda	57.755.217/0001-29	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: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Os resultados do fundo de investimento podem ser consultados diretamente na demonstração financeira do fundo (DF). Esta documentação estará disponível para consulta em: (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), e proporciona uma visão detalhada do desempenho e das operações realizadas ao longo do período.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	Em 2024, o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil apresentou um desempenho notável, com diversos fundos destacando-se tanto em valorização de cotas quanto na distribuição de dividendos. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), principal indicador do setor, refletiu essa tendência positiva ao registrar uma valorização de 1,1% no primeiro semestre do ano. O desempenho positivo dos FIIs em 2024 pode ser atribuído a fatores como a recuperação econômica gradual, redução das taxas de juros e a busca dos investidores por alternativas que oferecessem rendimentos atrativos. Esses fundos proporcionaram aos investidores oportunidades de diversificação e renda passiva, consolidando-se como uma opção popular no mercado financeiro brasileiro. Em síntese, 2024 foi um ano favorável para os FIIs, com a maioria apresentando resultados positivos, impulsionados por uma conjuntura econômica que favoreceu o setor imobiliário e atraiu o interesse contínuo dos investidores.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	A perspectiva para 2025 sugere um cenário mais moderado em comparação com 2024, com algumas oportunidades em setores específicos, mas também com desafios vindos de possíveis ajustes econômicos e fiscais. A atratividade dos FIIs como uma alternativa de investimento de renda passiva deve se manter, desde que o ambiente macroeconômico continue favorável.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edifício Serasa - Matrícula 17.932</td><td>60.000.000,00</td><td>SIM</td><td>-32,58%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Edifício Serasa - Matrícula 17.932	60.000.000,00	SIM	-32,58%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Edifício Serasa - Matrícula 17.932	60.000.000,00	SIM	-32,58%										
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação												
	Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos . Para as Cotas de Fundo, consideramos o valor de mercado das cotas.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais												
10.2	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.												
	As solicitações podem ser feitas no email: adm.fundos@bancodaycoval.com.br , erick.carvalho@bancodaycoval.com.br , middlesmc@bancodaycoval.com.br , 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	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.												
	As informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas estão descritas no capítulo 12 do regulamento vigente do fundo.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.												
	Artigos retirados do regulamento vigente: A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.												
11.	Remuneração do Administrador												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:												
	Artigos retirados do regulamento vigente: Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentuais descritos no regulamento, com mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado o passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.												
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:										
	0,00	0,00%	0,00%										
12.	Governança												
12.1	Representante(s) de cotistas												
	Não possui informação apresentada.												
12.2	Diretor Responsável pelo FII												
	Nome:	Erick Warner de Carvalho	Idade: 45										
	Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF: 27764653861										
	E-mail:	ERICK.CARVALHO@BANCODAYCOVAL.COM.BR	Formação acadêmica: Administração de Empresas										

Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	25/09/2020		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
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	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	1,00	83.132,05	100,00%	0,00%	100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 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.					
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net (https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM), vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista					
15.2 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.					
A política de negociação de cotas do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.3 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.					
A política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista e/ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
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.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

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